

هولوبليو
جامعة في الحقوق
رباط في المغرب العاشر

جعفر بن مطر
جعفر بن مطر
جعفر بن مطر
جعفر بن مطر

٥٩٥٠٦١

أثر التشريع العقاري في نظامنا الاجتماعي
على ضعفه
أعمال الاصابة والتحريم العقاري



رسالة حقوقية بإشراف
الدكتور محسن المكنبي

سمحت كلية الحقوق بطبع هذه الرسالة الحقوقية بتاريخ ٢٢ / ٤ / ١٩٥٤

” لا إله إلا الله ”

والله رب العالمين

اللذين فتحوا أمتهم دنیا واسعة من العلم والمعرفة

أهدي إليهم جهدى العلمي الاول حبسا وعرفان

- هـ ولـ و -

فهرس المحتوى

الصحفية

الباب الأول

التطور التاريخي للنظم العقارية ١

جل الأول

العابري، المنظمة للطكية العقارية في إنـشـرـيعـةـ الـاسـلامـ (ـصـدرـ إـلـاـسـلـامـ) ٢٠٠٠٠

جل الثاني

الـشـرـيعـ العـقـارـيـ فـيـ العـصـرـ الـامـوـيـ وـالـعـبـاسـيـ ١

جل الثالث

الـشـرـيعـ العـقـارـيـ فـيـ اـورـيـاـ الـقـدـيـمةـ ١٣

جل الرابع

الـعـقـارـاتـ الـامـيرـيـةـ وـالـعـقـارـاتـ الـمـلـكـيـةـ فـيـ التـشـريعـ الـحـدـيـثـ ١٥

جل الخامس

الـشـرـيعـ العـقـارـيـ قـبـلـ الـاصـلاحـ الـاخـتـيـرـ ١٧

جل السادس

أشـرـ الـاصـلاحـ العـقـارـيـ الـحـدـيـثـ فـيـ بـلـدـيـاـ ٢٢

الباب الثاني

كهـدـاـ الـعـملـ فـيـ الـاصـلاحـ العـقـارـيـ وـالـصـعـوبـاتـ أـنـتـيـ اـعـرـضـتـ اـعـمـالـ التـحدـيدـ وـالـتـحرـيرـ ٢٧

الباب الثالث

اعـمـالـ المسـاحـةـ فـيـ سـوـرـيـاـ (ـالـتـحدـيدـ وـالـتـحرـيرـ) ٣٩

جل الاول

الـتـدـبـيرـ الـمـعـلـقـةـ بـالـتـحـقـيقـ التـهـيـدـيـ وـبـعـطـلـيـاتـ التـحدـيدـ وـالـتـحرـيرـ الـمرـقـتـ ٤١

جل الثاني

الـتـدـبـيرـ الـمـعـلـقـةـ بـتـحـدـيقـ التـحدـيدـ وـالـتـحرـيرـ الـمـوقـتـ وـصـفـيـةـ الـاعـتـارـاتـ ٤٦

جل الثالث

الـتـدـبـيرـ الـمـعـلـقـةـ باـكتـسـابـ الـطـكـيـةـ اوـ التـصـوـفـ منـ طـرـيـقـ التـقـادـمـ ٥٦

الباب الرابع

الـنظـامـ العـقـارـيـ الجـدـيدـ وـكـيفـيـةـ نـشـرـ الـحقـوقـ الـصـدـيقـةـ ٦٥

الباب الخامس

٦٨ أفعال المحسنين العقاري

- اهداف عمليات التحسين العقاري وآثارها
- العناصر التي تسيطر على عمليات التحسين العقاري
- الاجرأت العقمة في سير أعمال التهدف والتخييم
- صلاحيات القاضي العقاري
- التي في الاعترافات والادعاءات
- لغيره عمليات المحسنين العقاري

الباب السادس

٧٨ لرائحة التشريع في سوريا ونتائج الاجتماع



- الدكتور م.م.ون الكزبرى التشريع العقارى
الاستاذ مصطفى احمد الزرقا الحقوق المدنية في البلاد السورية
المحامي داود التكريتي النصوص العقارية
شاهر الحنبلي احكام الاراضي
محمد كامل مرسى شرح القانون المدني
محمد سعيد مراد الفرزى شرح مجلة الاحكام العدلية
عثمان سلطان شرح احكام الاراضي الاميرية
يوسف صادر المجلة القضائية
ابن رشد القطبى بداية المجتهد ونهاية المقتصد
الموردى احكام السلطانية
سعيد الميدانى تقرير ودراسة حول عمليات التحديد والتحريم
القرار / ١٨٦ / الصادر بتاريخ ٢٠٣ / ١٥٢٦
القرارات ٤٤ لـ ٢ لـ ٨٦ لـ ١١٢ لـ ١٣٥ لـ ٣٢٣ لـ ٥٠
الاسباب الموجبة للقرارات ٤٤ لـ ٤٥ لـ ٤٦ لـ ٥٠
القرار / ٣٢٣٩ / الصادر بتاريخ ١٢ / ١٣ / ١٩٣٠
القانون المدني السوري الجديد
الرسم التشريعي / ١٣٥ / الصادر بتاريخ ٢٩ / ١٠ / ٩٥٢
الرسم التشريعي / ١٥٣ / الصادر بتاريخ ٢٣ / ٦ / ١٩٤٩

الصحابي الأول

نظيرة عامة - لعم يكن للشروع المقاصري في العاشر من المطهية المصطبة له اليوم

لعدم إمكان استغلال العقارات فيها هممن على نطاق الواقع المشابه في الوقت الحاضر
ولم يصره الحكم القديم إلا لغافل الذي يعتقد ظلرا للحرب التي لم يقطعه إلا اعتقادهم -

ذلك العاج الذي يرى عن هذا الطريق وللنكرة الثابتة التي كانت ممن الناس والسلطان والتي
جعلتهم يهدون الأراضي ملكاً للطربين فلا يحق لها أن تحيى سوى الافتراض

والاستفادة من حاصلتها على أن يؤدوا حصصها للمملوكة - فكانت أملاكاً
تنتسر والجرم مثلاً لا يجبران تلك الأرضي لغير الامرأة والمعنواة، وإن الرومان في أول

عمرهم يعتبرون حق الملكية مسندًا إلى حق النفع ويعتبرون الأرضي المفترضة ملكاً
لدولة ولم يجر الرومان تلك الأرضي إلا بعد أن توسيت فترطاتهم حيث شرعت حكماتهم

بعض قسم من الأرضي المفترضة إلى الشيوخ والتسوداد الذين اهداوا أسلوا البلاط المحسن
في الحرب والخروات وتصرّف تلك الأرضي الرياعية إلى الأهلين مقابل دفع بدل معين.

اما المسلمين فقد كانوا عند فتح البلاد يعيشون بشرط التصالح، وكانت
هذه الشروط تقضي أحياناً ان تبقى العقارات في أيدي أصحابها من غير المسلمين ويطرح
عليها الخراج، وإنما فتحوا الأنهار عنوة اعتبرت أراضيها غصمة وأخذ خصصها لبيت

الرسول والأمة الأخلاص الباقية أما إن عتم على الفاشعين مقابل دفع بدل "العشر" -
اما أن تعداد إلى أصحابها من غير المسلمين مقابل دفع بعض المحسواج -

وقد كانت مصادر المال والآراء في الأرضي موارد الطلب والذهب ففي
تفوّقات الشخصية والذئاب المعنوية والآيات التي يفرضها الغالب على الغلوب بعد أن

ينبع الحرب أورارها، وكانت هذه الآيات تستوفي إما مرة واحدة مقابل الائتمان من
تفوّقها وأما مساندة تبقى دليلاً على خصوص السيف للفائز وتسقو حتى يقلب الحال ويصبح

الفائز غالباً، وقد كان من أهمية هذا العجز ممن القدّمن أن كانت الأسس تسعن إلى
الحرب وتشنق الحسام لقل الإصابات وانهزموا إعلاً في تحويل خزاناتهم من أموال الأسس
المجهولة وتفذية آلة الحرب بمصر ثابت لا ينفي معهده -

اما الضوابط المعاشرة التي تجيئ اليوم لتأمين الخدمات العامة فقد كانت إلام
السابقة تستعيض عنها بنظام المخدرة الذي يتعيّن عليه ما نشاءه، اليوم من تراث الماضي
كان بيته ضخمة وطحرة علبة بأنجبر الحمى وضر ويسوس وبرباري، وكان المعسول عليه

في تأمين الأعشاش ولوارم الجيش - ان قلت غذائم الحرب بيد السلطان - الأجراء السادس
الصادرة واجبار السكان في المقاطعات التي تصرّف بها الجميش حلو الاطعام -
والإيواء، وقد يرسم قدر من الأختير -

الفصل الأول

المبادئ * المنظمة للطائفة العقائدية في الشريعة الإسلامية (صدر الإسلام)

بدأت أهمية العقارات تتضمنها هذه أول الفرع الإسلامي لسعة الملايين

خصوصية وضخامة المبالغ التي كانت تجبي منها باسم خراج أو ضرائب وتوزيع قسم من العقارات على الفاقدين رأساً أو حدا ربعها ليهيت المسألة في اقطفها للأفراد فيما بعد ،
وهي العظم التي تحكم الأرضي والعقارات مصدقة من القواعد المستحبطة من الكتاب .
الثانية واجتهد الخفا * الراشدين وائمة المسلمين وما أخذ من الدول التي غلبت على
ها وأحتلتها .

ويجب التطرق بين أنواع الأرضي الأعمدة :

- ١ - الأرضي التي استولى عليها المسلمون هنوة وتمروا .
- ٢ - الأرضي التي استولوا عليها صلحًا .
- ٣ - الأرضي التي جعلا عنها اهلها .
- ٤ - الأرضي الضرورات .

الإرضي الذي مكت هنوة وتمروا : هذه الأرضي هي ما اجلسوا عنها
بالسيف وقد أخطف الفقهاء في حكمها بعد اسعة المسلمين عليها .
قد هب الشافعي إلى أنها تكون غنمة كالأموال تقسم بين الفاقدين .
إلا أن يطهروا نفسا بتركها فتعود على صالح المسلمين .

وقال مالك صير وقا على المسلمين حين فتحت بحرب خواجهها في
صالح المسلمين من أرواق القاطنه وبها القنطر والمساجد وغير ذلك من
سبيل الخير ولا تجور قسمتها بين الفاقدين إلا أن يرى الإمام في وقت من الأوقات
أن العلامة قضي القسمة فلم يقسم الأرض .

وقال أبو حنيفة بالخيار بين قسمتها بين الغافعين فتكون أرضا عشرية
أو أعادتها إلى أيدي المشركين بخراج بضربه عليهما فتكون أرض خراج ويكون
المشركون بها أهل دممة أو وقفها على جميع المسلمين وتصير هذه الأرض .
دار إسلام سوا استهلا المسلمين أم أعاد اليهم المشركون .

وقال ابن حنبل إن الأرضي التي فتحت هنوة ولم تقسم بين الغافعين
يمور وقا على المسلمين بخراج عليهما خراج معلوم يوضع منها كل عام يكون
اجرة لها وتعمر في أيدي أربابها ما داموا يرون خواجهها سوا .
كانوا مسلمين أم من أهل الدمة ولا يسقط خواجهها باسلام أربابها
ولا ي مقابلها إلى مسلم لانه بدلالة اجرتها .

وقد جاء في المغني (١) انه لم يعلم ان شيئاً صحيحاً نفع صحة قسم بين المسلمين الا خبر فان رسول الله صلى الله عليه وسلم نعم مصطفى فصار ذلك لا ينفعه لا خواج علمه واسائر ما نفع عدو ما فتحمه عمر بن الخطاب ومن بعده وكارض الشام وال العراق ونصر وغيرهما لم يقسم له شيء.

الارضي التي طكت صحيحاً : على ان تنسني اهدى اصحابها بخارج

مودونه هبها فهذا على ضروري : احدهما على ان يحالهم بان طك الارض

للمسلمين فتصير بهذا الصريح وقفا من دار الاسلام ولا يجوز بهم ولا رهنها.

ويكون الخراج اجرة لا يسقط عنهم باسلامهم فهو خواجهها اذا انقطت

الى غيرهم من المسلمين . وقد صاروا بهذا الصريح اهل عبده . فان -

بذلوا الجريمة بار اقرارهم فيما على التأكيد وان معوا الجرمة لم يجهروا -

عليها ولم يقروا فيما الا لمنه التي يقرر فيها اهل العبده وذلك

اربعة أشهر ولا يجاورون السنة .

والضربي الثاني ان يحالهم بان الارض لهم ويضرب عليهم خراج مودونه عنها

فهذه الارض طك لا يرهنها . وهذا الخراج في حكم الجرمة حتى اسلموا سقط عنهم

لهم ورهنها وشتى ما لاتها طك لهم ولا يصر ارضهم دار -

اسلام مل عكون دار عبده . ولا تؤخذ جريمة رقاهم لانهم في غير دار الاسلام .

الارضي التي جعلها اهلها خوفا (٢) = هذه الارضي تصير

بالاستهلاك عليها وفقاً وقيل مل لا تصير وقفا حتى يفهموا الامر ويكون -

حكمها حكم العنوء اذا وقفت ويضرب عليها خراج يكون اجرة لرقاهم -

توخذ من مسوول عليها من صلح او معاہد ووجه فيها بعين خواجهها واختار

رifica وطارها . وقال ابو حنفية لا مجتمع العشر والخرج ويسقط العشر بالخرج

ويصير هذه الارض دار الاسلام ولا يجوز بيع هذه الارض ولا رهنها ويجوز بيع ما استحدث

فيها من نخل او شجر .

الارضي المروات : من احها مواتا طكته باذن الامام وبغير اذنه . وقال

ابو حنفية لا يجوز احياها الا باذن الامام لقول الغير عليه الصلة والسلام

لهس لاحد الا ما طابت بيه نفس اهاته . وفي قول النبي صلى الله عليه عليه

وسلم من احها ارض مواتا فهي لسه دليل على ان طك الموات محظوظ بالاحياء .

دون اذن الامام .

(١) - المغني ٢ ص ٥٧٩ - والاحكام السلطانية للماوري ص ١٢٢ - هدامة المبتهدة -

ونهاية المقصود لابن رشد القرطبي ص ٣٦٨ .

(٢) - الشر الكبیر ص ٥٧٥ . وكامل مرسي في شرح القانون المدني ص ٤٤ .

وجنة الاحياء معتبرة بالعرف فيما يراد لـه الاحياء • فـان اراد الاحياء
الصواب للسكنى كان لـهـا بالـها • والـحقـيفـهـ وـان اراد لـهـا فـهـا للـبرـ والـفـرسـ
اعـتـيرـ فـهـ ظـلـقـةـ شـوـوطـ (١)

أ - جـعـ التـرـابـ الصـحيـطـ بـهـاـ حـتـ هـبـهـ خـاجـجاـ بـهـمـاـ هـنـ هـبـهـاـ •
ب - سـوقـ الـصـاـهـيـهـ انـ كـاتـ بـهـاـ وـبـهـاـ عـلـهـاـ انـ كـاتـ بـهـائـيـهـ •
ج - حـرـيـهـاـ وـالـحـرـ جـعـ اـلـاـرـةـ الـمـعـدـلـ وـكـسـعـ الـصـعـلـيـ وـطـبـ الـعـدـخـضـ •
فـانـ اـسـكـنـتـ هـذـهـ الشـرـوطـ الـفـلـقـةـ كـمـلـ الـاحـيـاـ وـطـكـ الـحـيـيـ • فـانـ
وـارـعـ مـلـهـاـ بـعـدـ الـاحـيـاـ منـ قـامـ بـهـيـهـاـ وـرـوـصـهـاـ كـانـ الـحـيـيـ طـالـكـاـ
لـلـارـضـ وـالـشـمـرـ مـالـكـاـ لـلـمـطـرـةـ • فـانـ اـرـادـ طـالـكـ الـارـضـ بـهـمـاـ جـارـ وـانـ اـرـادـ طـالـكـ
الـعـمـارـهـ بـهـمـاـ فـقـدـ اـخـطـفـ فـيـ جـوارـهـ فـقـالـ اـهـوـ حـنـهـةـ انـ كـانـ لـهـ اـهـلـهـ جـارـ
لـهـ بـهـمـاـ وـانـ لـمـ كـنـ لـهـ اـهـلـهـ لـمـ بـجـرـ وـقـالـ مـالـكـ بـجـورـ لـهـ بـعـدـ الـعـمـارـةـ
عـلـ الـاحـوالـ كـلـهـاـ وـقـالـ الشـافـعـيـ لـاـ بـجـورـ لـهـ بـعـدـ الـعـمـارـةـ بـحـالـ الاـ انـ بـكـونـ
لـهـ فـهـاـ اـسـهـانـ قـائـمـةـ الشـجـرـ اوـ دـرـعـ •

وـهـ قـسـمـ فـهـاـ الـمـلـمـنـ الـأـرـاضـيـ الـىـ : شـرـقـةـ وـخـواـجـةـ بـةـ
وـمـوقـعـةـ وـمـلـكـةـ (٢)

أ - شـعـلـ اـرـاضـيـ الـعـشـرـيـةـ :

١ - الـأـرـاضـيـ الـوـاقـعـةـ فـيـ بـلـادـ الـعـربـ (٣) سـواـ اـطـكـهـاـ مـلـمـونـ اـمـمـ •
لـمـ بـغـيرـ مـلـمـونـ • (لـانـ وـسـولـ اللـهـ صـلـيـ اللـهـ عـلـيـهـ وـسـلـمـ وـلـظـفـاـ)
الـرـاشـدـيـنـ لـمـ يـأـتـيـوـاـ مـنـ اـرـضـ الـعـربـ خـارـجـاـ •
٢ - الـأـرـاضـيـ الـتـيـ اـسـلـمـ اـهـلـهـ طـوـقاـ •
٣ - الـأـرـاضـيـ الـتـيـ فـتـحـتـ مـسـوـةـ وـقـمـراـ
بـ - الـأـرـاضـيـ الـخـرـاجـةـ هيـ الـتـيـ فـتـحـتـ مـسـوـةـ وـقـمـراـ وـتـرـكـهـاـ الـإـمـامـ فـيـ
اـهـلـهـاـ اوـ اـجـلـاـمـ عـنـهـاـ وـقـلـ الـيـهـاـ قـمـاـ آـخـرـيـنـ مـنـ اـهـلـ الـذـمـةـ
فـاصـحـابـ هـذـهـ الـأـرـاضـيـ تـرـبـ عـلـمـهمـ الـجـنـيـهـ اـذـاـ لـمـ يـسـلـمـواـ وـعـلـ اـرـاضـهـمـ
الـخـرـاجـ اـسـلـمـ اوـ لـمـ يـسـلـمـواـ •

فـهـجـبـ اـنـ تـتـفـرـرـ فـيـ الـأـرـاضـيـ الـخـرـاجـةـ الشـرـوطـ الـأـعـمـةـ :

- ١ - اـنـ تـكـونـ مـنـ الـأـرـاضـيـ الـوـاقـعـةـ فـيـ غـيرـ الـبـلـادـ الـعـرـبـ •
- ٢ - اـنـ تـكـونـ مـنـ الـأـرـاضـيـ الـتـيـ فـتـحـتـ مـلـمـونـ عـسـوـةـ اوـ صـلـحـاـ •
- ٣ - اـنـ تـكـونـ مـلـكـهـ لـاـهـلـيـ الـبـلـادـ الـذـيـنـ لـمـ يـعـقـرـواـ اـلـاسـلـامـ وـاقـرـواـ فـسـيـ
حـيـارـتـهـمـ لـهـاـ •

(١) - الطـاوـرـيـ صـ ١٥٨ •

(٢) - الطـاوـرـيـ صـ ١٣٠ • والـقـدـورـيـ صـ ١٣٥ •

(٣) - حيثـ جـاءـ فـيـ هـذـهـ المـرـجـعـ هـيـ الـوـاقـعـةـ مـاـ بـهـنـ الـعـذـبـ الـىـ اـتـصـ حـجـرـ بـالـيـمنـ وـمـهـرـةـ
الـىـ حدـ مـشـارـقـ الشـامـ •

اط ما احتج المصلم من ارض صته فلن كايت من خبر ارض الاشهر فهبي شرطة
ولن كانت من خبر ارض الخروج فهي شواجنة ^{ومن العجب هو ذكره ان ارض} -
المسوات التي احوا هست ذصي هي خواجهة وكذلك ارض الفهمة التي
ضفتها الاطام لذصي كان يقابل مع المسلمين ° (١)

فائدة الشرق بين الاراضي الخواجهة والاراضي العشيرة °

ظهر اهمية هذا الشرق في جبائية الضراب ؛ فلاراضي العشيرة كما يهدو -
من سماتها تدفع ضر المحصول عنها ° اط الضريبة على اراضي الخروج ثابتها طن توسم
السوع الاول - خراج القاسمة وهم ضريبة نسبة تؤخذ بعسبة محصول الارض فهبي من
هذه الوجبة يشبه ضريبة العشور ؛ انت يختلف عنها بايه سبب
علمها في المدار نذكر ان خراج القاسمة يعني وقت الفتح على ان لا -
يقل عن خمس المحصول ولا يزيد على نصفه °

السوع الثاني - خراج الوظيفة او المرظفة وهم ضريبة ثابتة تفرض على الارض من كانت
صالحة للزراعة بحرف النظر عن كونها تربة فعلا او لا تربة ° فمن
هذه الوجبة تختلف هذه الضريبة عن ضريبة العشور ومن خراج المقاومة
في حين ان هاتين الضريبتين متوقفتان على المحصول بينما خراج
الوظيفة تكليف جوري يتحقق الارتفاع بالارض فهبي وفرض على الارض لا
على المحصول °

وبحسب خراج الوظيفة عنها او نقدا ويستحق مرة في كل عاصي فهبي من
هذه الوجبة يختلف ايضا عن الضراب الاخرى التي تجده بتجدد
المحصول في العام الواحد ° فخراء الوظيفة انت لا يستحق سوى مرة
واحدة حتى لو انتجت الارض محصولين في العام الواحد ° (٢)
ولكن من المدارى المقررة ان الخراج بنوبته اذا ما تعين مقداره بعد -
الفتح يقس طبقا ولا يمكن تفسيمه في المستقبل الا ان هناك احوالا يجسسو فيها
تخفيض الخراج كما لو طف المحصول بسبب العوامل الجوية او يفعل الفلاحان وبعبارة
اخري اذا طف المحصول بسبب خارق عن اراده الملك وبالعكس اذا اهمل -
الملك استفسلال ارضه عطا يستحق الخراج وللامير ان يدفعها الى
غيره حتى لا يضر بامارات بيت الملك °

مدى حقوق الحائزين للاراضي العشيرة والخواجهة :

اعقد الاجتماع في صدد مدى حقوق أصحاب الاراضي العشيرة

(١) - المدائفع ٢ ص ٥٨ °

(٢) - مجموع الانهار (١) ص ٦٣ °

على أن لهم وضع اليد النام وحيثه الصرف المطلق إذاً فيما يتعلق بالارضي .
الخارجية التي تركت للإهالي مثابل دفعهم الخارج فإن الأمر متعدد فيه . فالملفات -
العربية لم تعالج الموضوع بوضوح ودقابة ولا تجد فيها سوى إشارات لا شفهي
غليلاً فضلاً عن أنها غير قاطعة في الموضوع .

وقد حاول بعض الكتاب من الأوروبيين تعريف حقوق العائدين للأراضي الخارجية
غير أنها لم يصلوا إلى نتائج مخلفة ، فإن بعضهم اعتمد على حالات خاصة
محاولاً التعميم ، وأخرين على رأي واحد من الآئمة دون أن يحسب حساباً لرأي
بقية الآئمة .

فمن بين الكتاب المستشرقين من حاول أن يثبت أن حق الطامة يمكنون للأمام أو
لجمع المسلمين لا للعائدين من الإهالي . وبطبيعة الحال في جميع الأحوال
سواء فيما يتعلق بالارضي الخارجية أم بالأراضي العبرية تكون الطامة
للإهالي .

والواقع أن كلاً من هذين الرأيين قد عُرِفَ فيما جسأ به وسدل على
خطأ الرأيين المشار إليهما : فمن انصار الرأي الأول الدكتور ورس (١) Dr. Worms حيث يقول : أن الأرضي في البلاد الإسلامية صحيح وقتها بمجرد جعلها خارجية .
ويذهب به المطاف بأن سكان البلاد الختصوة الذين تركت لهم الطامة لا يكونون
بعد الفتح ملوكاً بل هم أشبه بالروابط أو المستشرقين . ولا يجب في أن المدح
السلم فيه بأن مثال الأعداء . يعبر عنهم للفاتحين طور قسمته بهم ويحق للأمام تسلك
البلاد المفترضة للملك الأصليين ، ولكن لما كان الفتح قد أكب الفاتحين حقاً
فالبلاد أصبحت فتية لهم ولكن النص الذي استند إليه الدكتور (ورس) يرمي بالتأكيد
الآن ثبوته مسلك الإمام يقوله : أنه لو ترك الملك للإهالي فما ذلك إلا
للحاجة جماعة المسلمين أن تحصل الجماعة على الخارج دون أن تتحقق أو تحصل
في الصحيح الإهالي بذلك بمقتضى روايتي لحملة المسلمين . كما أن الأرضي في البلاد -
التي يفتحها المسلمون لا يمكنون ملكاً لإهالي تلك البلاد بل يترك لهم مقابل دفع
الخارج . ظليس للإهالي حق مع هذه الأرضي ولا تقول بطريق العبريات لأنها صحيحة
وقتها يقول الدكتور ورس " وفي الجهة يمكننا القول أنه ليس بالبلاد الإسلامية المقصود
ـ ما دعا بلاد العرب والعراق العربية - ملك بل مجرد حائز للأرض لمدى الحياة .

(1) Recherches sur la constitution de la propriété territoriale
dans les pays musulmans , et subsidiairement en Algérie .
Journal Asiatique , 3 , serie , №. 14, 1842 P. 386 .

ولا يخشى ما لهذا الرأي من نتائج خطيرة ذلك ان الاهالي يحسب هذا الرأي لا يستطيعون التصرف في الاراضي ولا بالبيع ولا بالرهن ولا بالوقف به ان ما هو معمول به اليوم هو عكس ذلك .

اما الرأي الثاني فمن انصاره دى ساسي () الذي يبرر رأيه قائلا : " يظهر بجلاء ان كل امسة - فيما عدا الروهين - اذا رفضت املاك الاسلام تضخ للخرج او الجريمة وتحفظ بحق طيبة ما فهو من الاموال بما في ذلك حق بيع هذه الاموال والصرف فيها وكذلك في حالة فتح البلاد منه يستطيع الامام ان يقرر الصالحين في حماية اراضيهم ويفرض عليهم خراجا او جوبيتا وذلك بدلا من استعمال حقه في قسمة الفدية على المسلمين"

يلاحظ ان (دى ساسي) قد اخطأ حين قال ان ما يدفعه الحائرون - للاراضي قد يكون الخراج وقد يكون الجريمة . فالواقع امسة كانت تفرض عليهم الضريبة معها الضريبة الشخصية وهي الجريمة والضريبة العثمانية وهي الخراج . كما اتفق نرى من المقدور الاخذ بهذا الرأي على اطلاقه خشبة العرض التي شرس نتائج الرأي السابق .

ويمكنا القول بأنه لتعدين مدى حقوقي السكان على الاراضي التي تركها لهم الفاتحون ينفي الرجوع الى وقت الفتح والفرق بين حالة فتح البلاد صحيحة وحالة فتحها منه . فاما فتح البلاد صحيحاً بوجوه التي تصور المعاهدة او الاعاق الذي لم يتم بين الفاتح والاهالي ، لأن الامام يستطيع دائمًا ان يترك لازهالسي طيبة اراضيهم او ينفهم حق الاعدام بها فقط ويكون الارض وفقا في هذه الحالة الاخيرة . اما اذا فتحت البلاد منه ولم يجعل الامام الاراضي وفقاً بل تركها لا لها مقابل دفع الجريمة او الخراج فإنه يمكنه لاصحابها حرق الطيبة التامة فيها ويمكن لهم حق التصرف فيها بكامل التصرفات .

ج - الاراضي المطروكة نوعان : فسارة وخرباب . اما الاراضي المطروكة العاصرة فليس لأحد ان يتصرف فيها من غير اذن صاحبها ، لأن عصمة الملك تمنع من ذلك . وكذلك الارض الخراب التي انقطع طريقها ومضى على ذلك سنون ، لأن الملك فيها قائم وان طال الرutan حتى يجور ببعها وهمها واجارتها وتحير ميراثها اذا طر صاحبها ، الا انها اذا كانت خرابا فلا خراج عليهما اذ ليس على الخراب خراج الا اذا مطلها صاحبها مع العcken من الاستغلال فعلمه الخراب . وهذا اذا عرف صاحبها فان لم يعرف فحكمها حكم اللقطة (١)

(١) - الاراضي المطروكة هي ما دخلت في طيبة العصمة الفسورية لسبب من الاسباب الطيبة وهذه يتحقق فيها اقسامها بكل صراحتها طيبة العين . (نفس المرجع ف ٦٢) .

الاراضي الموقوفة هي ما وقعت ملكوتها نجحت من التوطين
ووصلت إليها الجنة وقف عليها وهذه شفاعة وحرف
فقط لما وقعت عليه وتقى وقعا أنها السبب ان -
تشهد أشهد إلا بوجع شرقي في الحال بذلك ملهمها (١)
ويصبح الحال في هذه الاراضي غير قابل للصرف مهلا وجه
التأثير ؛ وذلك لعلمة الجنة الدينية أو الخففة -
العامية . اما الحائرون للأرض الموقوفة فمحظون ملهمون
ويستطيعون الانقطاع بها ، ولكنهم لا يطكون التصرف فيها .

(١) - انظر الدليل الفقهي للحقوق الدينية للاستاذ محفوظ
الرقا . ج ٢٦ ف ٦١ ص ١٠٥

٦ - ٦ - ٦ - ٦ - ٦ - ٦ - ٦ - ٦ - ٦ - ٦

• • • / • • •

الشروع العقدي في العصر الاموي والعباسي

يُقيت هذه القواعد سائدة في العصر الاموي والعباسي وقد طرأ علىها بعض التغير فيما بعد . لقد بلغ العرب في هذا العهد ان العصر وصفوان الصمد وكانت فيه بظرون التي يقية الام ظاهرة الرفعة وبصفة عذوبهم ويسعون فيهم من الشعوب " الموالي " و " المنافق " وبحسبون ديارهم - بستان قوش " ما شئنا اخذنا منه وما شئنا تركنا " وكان العمال يقولون للناس " ابط انتم غرابة لنا ان كثرا عملنا كثرا عليكم وان خاف علينا فلتفا وسلتم " . وتحت ابتووا بذلك اصول الناس بحق وغير حق حتى اصبح الخروج في هذا العهد مستوفى بقدر ما يريد من غسلة الارض عن طيبة الوضع فقط ولا يترك للخلاف الا ما يرد به صدوره الضوري حتى ان بعض العمال بالمعنى في هذه العصر وسليست لهم افسهم الاستيلاء على كسرامي الفلاح وارتفعت هذه ذلك اصوات - الافراد مستكينين هذا المصنوف الارمن وتوالت الشكاوى من اعمال العمال وكان صسوق الظفاف من ذلك مختلفاً باختلاف التيفنة ودرجتها وسماته فبحسبهم انصت لصوت الحق وبغضهم صنم اذاته عن سطع الشكرى واتساعهم العطال - وقد كتب بهذا الموضوع عبد الملك بن موسى بن شيران الذي الحاج في ناصر اهل العراق " لا تكن على دربك المأمور احترس بذلك على دربك المتدرك وايقن لهم لعنوا بعذوبهم بهما شحوطاً " .

وفيفرض بعض الولاة الهمدانية والمطالية على المكلفين وكانتوا يخوضون - حاصفات الاراضي (تخوضون بقدرها مع الريادة) وجنوا بذلك ارباحاً جيدة وبغضهم صادر اراضي الافراد وكان كثير من الخلفاء وبغضهم العين عن ذلك ل حاجتهم للعمال لهذا في كم الافواه وارضيات الطالعين وفي امور البذر والتهدى .

وكتب ابو يوسف السن الرشيد يطلب اليه الاقصاف من الولاة لا يتم " لا يحفظون ما يوكسون بحفظه ولا يهلكون من يعاطسوه بانفسه مذهبهم اشتى شيء من الشراج او من احوال الرقة وارائهم وبغضهم وهم الفرسان الشديد ويعلقون اهل الخراج في الشمر كما يعلقون عليهم الجسر - ويقدرون بما يعنهم من الصلاة وهذا عظيم هذه التي شروع في الاسلام كانت القاعدة ائمه من اسلم توضع منه الجهة وبصريح من المسلمين المبايعين الذين يتناولون الادعية والافهام " (١) وتوزع عليهم الاراضي المفتوحة

(١) الفي - هو ما لم يوصف عليه المسلمين بخطل ولا ركب نحو الاموال المعمولة بالرسالة الى امام المسلمين والاموال المأخوذة على موادعة اهل الحرب ولا خمس فيه لائمه لم يذكر

قد خل كثيرون من الناس في الإسلام هرباً من عسف الولاة وأعمال الجماهير المفرطة حتى قتل المكلفوون فاصبحوا العصالي مجبرون من أسلم أهونا على العجل في الأرض وادارة الاموال المفروضة على قسراهم وقد كان يهول طرده من ارض السو الماقن من اهل الجنة (١) فلحسونه ويزبون منه الخراج (٢) .

شكراً بعذ الناس اصرهم الى صدر بن عبد العزير الذي سار على سدة صدر بن الخطيب فكتب الى معاذ الله " ان الله يبعث محفداً ما دامت لوم معشره جاءها ٠٠٠ واسداد الامور الى سابق مجراها .

مظم الاعمال بالارضي والعقارات وقضائياً العنك في هذا العصر بعد ان انتهت رقعة البلاد الخاضعة للحكم الإسلامي وتعددت اسوان العقارات وراثت الاملاك الماقنة بآيدي الظafa وطالهم واخذوا بقطعنوها منحها واعطياتها وقد بلغ خراج الارض في العصر العباسي رقمها يضافي اعلى الارقام المعروفة في تلك العصور وقد ذكرت في هذا العصر ضريبة على الابناء الشهدة في ارض الخراج وصارت فيها بعد خراجاً مستقلاً .

فترضت كذلك ضريبة اخوات المعادن و الاصناف التي اتيحت فيها شهادة بحكم القالب والطاجن المعروفة في النظم الحديثة وهي اصل لها .
وتجدر الاشارة الى اسوان العقارات التي كانت معرفة في ذلك العصر وهي الارضي المسوات .
العصر وهي الاملاك الخاصة والقطائب والارضي المسوات .
٦ - الاملاك الخاصة ٠٠٠ وقايمها في القوانين الحديثة اصول الدولة .

الخاصة . فالاملاك الخاصة هي الضياع وسائل الاملاك التي كانت لا امرأه الروم والفرس في البلاد الختحمة وانهم لم يطهروا باستثنى علية العرب وكانت من حقوق الخليفة وراثة بعد ذلك بما اضاف اليها من الذماع التي صودرت من اصحابها لأسباب مخطفة . وكانت هذه الاملاك عبء لحساب بيت المال بالاقطاع والتقبيل . ومن ذلك ضياع الخليفة المعروفة من الاملاك الشخصية وكان الظafa يكترون من هذه الاملاك لافساده ولافساد مالاتهم وكان الوراء والولاية وريطال الدولة يملكون الضياع ويستغلونها لافساده وانتشار في ذلك العهد قاعدة الالجاء وهي ان لم يجيء الاهلون اراضيهم الى الخليفة او الى احد اقاربه او احد كبار رجال الدولة المحتدرين ليحتسوا بهم من ظلم جهات المخرج على نحو ما كان يفعل فالاحوا سوري المستضعون من تدليس اراضيهم ببدل او بدون بدل الى السلطان عبد الحميد تعرضاً من اهانت الحكومة وظلمها .

(١) - الجريمة = هي ضريبة الاعناق الموضوعة على غير المسلمين من النصارى واليهود لقاء حمايتهم وال الحرب عليهم . فمن اشترك منهم في القتال سقطت منه الجريمة .

(٢) - الخراج = الع rád بـه جهات الارض وكان يطلق ايضاً على جميع اسوان

وقد يلمسن بعض الاملاك الخاصة مقداراً يزيد بكثير على حصيلة الخراج
فالله من أجل ادارتها دواوين ودائنيرو ووضعت لها احكاماً لا ادارتها وقسمت فصائل
وايسوا منظفة فهمها الخاصة والمهنية والفسرانية والمسنددة .

اما الضماع العامة فهي التي كانت بصرف الاغنياء . بعض رجال الدولة
يهدى خواجهها الى العامل حتى في هذه الضماع كان بعض المصنفون -
يحتالون بها لهم من خطيبة ضد الظيفة لنهالسو منه فيما يخصها من الخراج
فيه نفعون للظيفة ملنا من العمال صفة واحدة فهو مر لهم ضعافها (يدفع عنها الخراج
وقد يطالبون هذا العبد دون دفع شيء من العمال بدمج او بغيره .

وقد سار على هذه الخطبة ايضاً بعض سلطان آل عثمان قد طلبوا -
يلكون الارضي الاصح لاصفاتهم ويعقوبها من ضريبة العشر .

وكانت الاملاك الخاصة في جر كبر مهباً طلباً من الاملاك الصادرة -
وأول من اتهم الصادرة عمر بن الخطاب فكان اذا بلغه اشرواً احد العمال
على حساب الرعایا بعث اليه من يحصي امواله ويقاسمها اياها فهذا يصفها
ويمرده السبب بيت العمال وقد سأله فطاله مرة " كفه، ابعض الملك هذا
العمال الكفر ؟ فقال " اهدى السبي " فقال له عمر " اقدر في بيت -
ابيك وامسك لتر ان كان يهدى الملك شيء " . وكان عمر يتصادر اموال اقشارها العامل
ايشا اذا بلغه اشرواهم غير المشروع بسبب قرابتهم من الحاكم . وراجت
صادرة اسلام الورا والحظمة كلها بكل بهم الخطيبة لوشائية او لقياهم عليهم -
او لاي سبب . وأول من قتل من الورا ابو سلمة الغليل اول وزيراً العباسين ثم تعمى
ابو سلم المخساني في هبة المنصور ثم البراءة في هبة الرشيد وهكذا .

بـ القطائع :

وهي الارض التي دخلت في حورة بيت العمال فاقطعها الخطيبة واحداً
من الناس وقد حصل مكانها اليوم في القوانين الحالية مبدأ بيع اسلام الدولة
الخاصة بالتراضي او بالزاد العلبي او تخصيصها باحدى المؤسسات العامة
او الجمادات الخيرية .

ويؤدي الامام ابي يوسف ان الخطبة لم الحق ان يقطن اراضي بيت
العمال كما لـه الحق في منع شيء من الملايين القديمة الموجودة فيه ئفان
كانت الارضي المقطوعة تسقى من شبكات الري جعلت خواجهة واحد خواجهها
من القطوعة لـه والا يقتطع شريحة . وجرى ابي يوسف ايشا ان يصر اقطاع -
الارضي بصورة مـصرسترة حتى تعمى البازد وبكثير الخراج .

كانت الارضي التي يرسم الاقطاع في ارض الشام والجزء هي الارضي
المطلقة من قصر وبطارق شتو الروم الظاهر من وفي ارض العراق الارضي المطلقة

من كسرى وماراثنه وأهل بيته مما لم يكن في يد أحد وكلما شرفت أرض وانحنت بسبب هجارة أصحابها أو انتقامهم فادت نهيت الحال وأصبحت منصصة لازقطاع والمشعر القادر على عمارتها واستغلالها أو من أهل الملا .
الحسن في الإسلام *

وقد اقطع الرسول أناساً من الصحابة في أرض الحجاز وجسرى على سنته الخلفاء الراشدون من بعد ذلك وليس للخلفية أن يصر على الارض القطعية بعد اقطاعها إلا إذا عجز عن إدارتها واستغلالها هذه ثلاث سلطات مطلوبة وكانت تؤخذ منه وقطع لغيره وقد يقى هذا الحكم حتى يتنا هذا ونهر القرار / ٣٣٣٩ / ومن بعده القائدون المدني السوري أن المتصوف، يفقد حق التصرف إذا عوقب من استعمال الأرض مدة خمس سنوات متالية وينبع المرسوم التشريعي / ١٩٥١ / الصادر بتاريخ ٢٩ / ١٠ / ١٩٥٢ كذلك وضع اليه على اسلك الدولة الخاصة غير المسجلة في دفاتر التطبيك إلا ما ذكر من السلطة التنفيذية ومن قول أبي يوسف في هذا الموضوع " إن كل أرض من العروق والحجارة والطائف وارض العرب وغيرها عامة وليس لأحد ولا في يد أحد ولا طبق أحد ولا وراثة ولا عليها اشر عماره قاطعها الإمام رجله فعمورها فإن كانت من أرض الخراج أدى القطع له خراجها والخراج ما فتح صنوة مثل السواد وغيره وإن كانت من أرض العشرين أدى عشرتها . وارض العشرين هي كل أرض أسلم عليها أهلها فارض الحجارة والمدنية ومكتبه بالمعنى وارض العو ب كلها أرض شر وللظام العادل ان يصهر أرض الخراج ضريبة .

ج - الارض المسوات :

قال أبو يوسف " إن لم يكن في الأراضين التي افتتحت صنوة او صولع - ملتها أهلها اشر بها ولا زرع ولم يكن فيها لا حل القرية ولا مسروقا ولا موضع قبرة ولا محظيا ولا مرسقى لدواهيم واغناهم ولهمت بذلك أحد ولا في يد أحد فهو مسوات . فمن أحياناً أو أحياناً شيئاً لئه وللظام ان يقطعها من شاء " .

وظل ذلك شهادة أبو حنيفة الذي قال " من أحياناً أرض مسوات باذن الإمام فهي لئه " . أما أبو يوسف فلم يشرط حصول الاذن وقال ان ابا حنيفة اشترط ذلك كسي لا يتتابع الناس . والرأي الذي استقر عليه الاجتهد في القوانيين الحالمة هو رأي أبي حنيفة واصبى حق أحياناً الأرضي المسوات موطناً باذن من الدولة على اعتبار ان هذه الأرضي من املاك الدولة الخصوصية *

الفصل الثالث

التشريع العقدي في أوروبا القديمة

٧ - نظرية عامة : بعد ان اكتسح الجيرون اوروبا الفرسية وحافظت المدن التي يهيمن فيها الاساقفة على ممتلكاتها التي كانت لها اما الجيرون فكانوا يهيمنون الاقامة في القرى والحقول وقد قسموا فيما بينهم الارضي التي اخذوها من الغلوبين وكانت كل اسرة تسكن في الارضي التي خصصت لها و يقوم بزرعها لهم الاسترzi .

ولما تقسمت الارضي بين افراد الاصناف الفالدية كان للملك لتوسا^١ القسم الجيرون وفوهبيوا منه شيئاً للحارب الذي عمد ان يقدم بصدق واخلاص وسميت هذه الارضي التي يتصارف بها المحارب كهتما شا^٢ (Bénéfice) شم (fief) وهي من اخذها طبعاً (Vassal) ومن - مدهما متبرعاً او سداً (Seigneur) شم (Suzerain) شم توسيع هذه الاصول فيها بعد وتنبع منها اصول الادارة المعروفة بالرعاسة . كانت الاداري من قدماء الجيرون طبقتين : حمر واسير فلما توطروا في الارضي الحكومية الرومية اصبحوا هنالك طبقات : الاحسوار والاسرى وشاهء الاحسوار (لبت) ولم يكن هولاً من الاسرى فقد كانوا اصحاباً حرفيتهم وقد كان الامن في اوروبا يفتقدا فكان التبلي صاحب الارض لا يقدر ان يعيش في ارضه حبراً ويصرف بها كما يشاً ما لم يتمتع رئيساً كبيراً - وكان لذلك في حاجة الى حماية رجل اقوى منه ليحمي نفسه من هجوم جيرانه عليه لذلك كان يدخل في حماية رعيم ويتقدم ارضه لذلك الرعيم الذي يعيده شتا اليه باسم (fief) وكان التبلي الذي نال الحماية يدعى (vassal) والرعيم الحامي (Suzerain) .

وقد اتسعت الرعاسة في اوروبا في القرون الوسطى حتى شطّت انكلترا وامتالها وكانت تتقدّم كلما انسحب العبر الى الجنوب وشتم دعسي التبلا^٣ وشكلوا فيها بعد طبقة مطردة من طبقات الشعب وتنبع الطبقه الاساقفة والرهبان ايضاً (Bénéfice) فدخل في صفوف الرعاسة - رجال الدين ايضاً وصار الرهبان كالتبلا^٤ (Suzerain) او (Vassal) .

ب - الحالة الارضي والعقلارات في القرون الوسطى

تل عدد الاحسوار في القرون الوسطى فلم ينبع من رقبي السبي طبقة التبلا^٥ ونبع من احتسط السبي درك العبيد لفسره او لظلم جيرانه وهذا القسم اهدر ان يترك ارضه لمن كان اقوى منه اما لتبلي او لاسقف او لدوس او شتم تغوص اليه الارض شهادة ان بعض مقاطعه

سخونة تقدرا معها من المال ؛ وذلك صارت الارضي طكا للعملا و الكناس ولصبح الفلاح محسوبا من كل شيء حتى من حسناته الشخصية . واستهلا من ذلك حافظ بعشر الفلاحين والسكان على حسناتهم وأصلذتهم في بعض العاطق كواوى الاب هلا واسوبح وبرهول ؛ وبقيت لهم اراضيهم التي ورثوها من آباءهم واجدادهم الا انهم قلة وطالهم نادر في ذلك العصر .

(١) وكان الفلاحون لا يستطيعون معاونة الارض سوا كانوا (Serf) اقنانا او فلاحين احرارا (Ferant) (٢) وكانت كالامة ينبعون من بد الى بد كلما انقطت ملكية الارض من سيد الى آخر .

وكان الفلاح ينتبه من معاوضة الارض التي يعطيه اياها الرسم بكلمة يدخل طائل ذلك تحت كلفه، ثم يحصل ؛ فعليه ان يعطي صاحب الارض لجسرتها وان يقدم اليه ضرائب تسمى باسمها مخفة وان يعطيه شر الفلال شيئا وان يمرح ارض التبيل ويمر بها ويجدها وينقل فلتها الى الانبار - وعليه ان يطعن فلته في مطاحن التبيل وان يغير خبره في افسوانه وان يعيش فيه في محاصره . ولا يكفي التبيل بهذه المعاوضة بل ملجا غالبا الى سبب صالح ذلك الفلاح المسكين واشنط دوابه وذئانيه جمعها . وله على ذلك ما كان يذهب الفلاح من المصائب الاخرى كتعريضه لقطاع - الطيور، وكثيرا ما يطف رممه قبل حصاته بسبب الغارات والحرسوب ، وان سلم حصاته فأصر نقله الى القرى والا هنرا . مسألة شاقنة مسوقة لرواية الطرق وكانت اربات القحط والجوع كثيرة ٠٠٠٠ وقد تحصلت احوال الفلاحين بعض الشيء آخر القرون الوسطى وابدا من القرن الحادى عشر وطال الفلاحون من الرعما بعض الحقوق وبعض الحرية واصبحت الادوات التي يقدم اليه محسنة وكتيبة بما يحقق كان يطلق عليه تعبير (شارت Charta) وتشكلت طبقة من الفلاحين الاحرار الذين هبوا الى المدن وكونوا طبقة العروجوارين .

(١) - القسن (Serf) هو الفلاح الذي ليس من اب اسر .

(٢) - الفسرايك : هو الفلاح الذي اجداده احرار .

الفصل الرابع

العقارات الاميرية والعقارات الطك في التشريع الحديث

كانت الدولة في الماضي تعتبر العقارات قسمين : العقارات الاميرية وهي الجاربة بملك الدولة تعتبر كالافراد تماماً على ان تكون غلتها لصلحة بيت المال او اقطاعاً يقطعه السُّوقيون من السلطان .-

والعقارات الطك الجاربة بملك الافراد ، وكانت صلة الدولة بهذه العقارات ضعيفة وكانت الضرائب التي تستوفيهما منها قليلة وقادرة على احوال الركاة اذا لم يتم عرض السلطان لهذه العقارات بالصادر او بالسلب .

وقد تبدل مفهوم العقارات الاميرية في التشريع الحديث وصارت الدولة من مفهوم الملكية العامة الشبيهة بملكية الفرد الى القاعدة المطلوبة بان " اموال الدولة جنوب رعاياها " واركت الخسارة التي تصيبها من جحراً على بعض العقارات معطلة عن الاستئجار وخاصة في العقارات الوراثية لأن فسخ ذلك اتفاق للمكلفين وفسخهم يعني فسخها وقبلت ان تكون طكيها للعقارات الاميرية رسميًّا واقتصر وضع يد المتصرين في عقاراتهما واجارت لكل فرد ان يطلب حق التصرف والاحياء في الاراضي الخالية ووضعت لذلك القاعدة الكافية التي تومن عدم تعطيل الارض تحت طائلة فقدان حق التصرف المعن ومحنة السُّي طالب جمهور .

والحكمة في هذا التدبير واضحة ؛ فان الدول في العصر الحديث درست كلها دراسات اشتراكية واعتبرت الحكومة ممثلاً عن الشعب تعميل بارائه وقوانينها وادنظمتها هي الترجمة الحرفية لارادات ورغبات افراد هذا الشعب . فمن الظاهر ان عزول فكرة تلك الدولة للعقارات مسيطرة من افراد شعوبها ، لذلك اصبح نظام التصرف بالعقارات الاميرية يحيى في الحقيقة نوعاً من هذه العقارات توريها مثلاً على من يحسن استئجارها من افراد الشعب ، وعلى ان تساهم الدولة بمنصب من فوائد الاستئجار وخيراته لقاً . منح حق الاستئجار للشخص الذي منح حق التصرف ووضع الدهاء وات انظمة الاجار مع الوقف بالبيع في العقارات الاميرية لاملاك الدولة مؤدية هذه الهدى . والهدف فيها رهيد ويقول آخر " رصوى " .

ومن جهة اخرى فان زيادة اعباء الدولة وتتوسيع الخدمات والوظائف التي اصبحت ملائكة بها في العصر الحديث لم تجد عصاً لها يترك فسورة من ثرواتها دون استئجار وهي لذلك مضططرة ان تتوسيع حق التصرف باراضيها الاميرية لافراد ليستمروا على احسن وجه وقوسوها بدفع ضرائب الدخل عن ثرواتهم لغذية الخواص العامة .

التي يقع على كاهمها تعلم مشاريع الدولة الاجتماعية والعسكرية . وتجربة لذلك أصحمت العقارات الاميرية التي رقتها للدولة بخطف من العقارات الملك من حيث لا يسعه تركها مطلقة فـ - الحرافة أكثر من خمس سنوات ، وتوسيع مفهم العقارات الاميرية فاصبح يشمل الاراضي الزراعية والقابلة للزراعة . أما العقارات الملك فاصبحت فيما الشارع العقارات الكائنة داخل مناطق البناء كما عبّر بالطرق الادارية ولم يمنع القانون تعديل حدود مناطق البناء . هذه قاصحة والحالة هذه مفهم العقارات الاميرية والملك يعني في الحقيقة العقارات المهنية والمرصات المعينة للبناء ، من جهة والاراضي الزراعية والمعينة لاستثمار الزراعي من جهة أخرى ومدللت الاحكام القانونية الحديثة بما يتحقق وهذه من المفهومين . فلم يجر القانون وقف الارض ولا التظلي من حسانتها - وصطيحيها أكثر من خمس سنوات تحت طائلة فقدان حق التصرف فيها - وبمعنى آخر تحت طائلة فقدان حق الملكية باجمعها لأن الفرق بين الملكية والتصرف اصبح ثافها لا يذكر وبهذا لا يسقط حق الملك بعنوان الاستعمال منها طائل الامر .

والحكمة في هذا التصريح أنها واضحة وهي أن الملك ظابع للضرائب الصاعدة ولا يعقل أن ترك دون استثماره طيلة لفترة الضريبة وقول الملك بتعطيل الرأسمال الذي يمكن استثماره في مشروع - آخر اذا بدا للملك خسارته في مشروع البناء . وكذا الحال في المرصات المخصصة للبناء . فهي ان شركت مطلقة فغالباً ما يكون ذلك بقصد الانتظار في تحسن قيمتها البينية في السوق التجارية ، وقد أضحت اخيراً في معظم قوانين العالم السى الضرائب الصاعدة بنسبة قيمتها واضع كلها بذلك حكم الامر .

والمظهر الثاني الهام في التفسير بين العقارات الملك والتي رقتها للدولة هو في توسيع سهام الورقة اذا شافت الدولة ان تفرض ارادتها في هذا التوسيع في العقارات الاميرية على اعتبار ايتها صلاحية الخصم الاول في طكية العقار فاحتضنت انتقال الاراضي الاميرية لقانون خاص ، قانون انتقال الاموال غير المنفولة .

الفصل الخامس

التشريع العقاري قبل الاصلاحات الاخيرة

كانت الملكية العقارية في صدر الاسلام والعمدة الاموي والعباسي طيبة ظاهرة واقعة على رقة العقارات وعلى منافعه لا فسق في ذلك بين الاراضي العشيرة والخارجية لان اهمية الشرق ممالي بحت . والاقطاعات التي كان يجريها الامام والخلفاء كانت تقع على خراج الارض فلا يعقل الملكية التي القطب مع وانما تقع في اصحابها طيبة ظاهرة . ذكر القريري في خطبته " ان خلقاً يلي امة وهي العباس كانوا . - يقطعون الارض فغيرها من خواصهم تكون خراج الارض بمصرف منه اعطيه الجند وسائر الكفاف يتحمل ما يحصل الى بيت المنسال " . وهذه ابداً الشرق بين العقارات العنصرية والعقارات الاميرية مثل القصور الثالث عشر ميلادي . ويشترط بالارض الاميرية ما يجري عليهما الطك العاكس وهو طك العقوبة وحدتها على ان تقع الرقة طكاً لم يتم المال فيما دخل من العقارات في بيت المال امير من الاراضي الاميرية وما يقسي في اصحابه ظل مطوكاً عجري عليه قواعد الملكية الطيبة . وكانت الاراضي الاميرية في عصرها بسوها صنوع الى بيت الجنود بدلاً من مسراها لهم ففساد بسبب ذلك نظام اقطاعي بلغ اوجه في عصر العمالك . واسهل هذا النظام في العهد العثماني باصول الرسمية والخاص . والعمدار .

لقد كان التصرف في الاراضي الاميرية في هذا العهد يجري ضمن اصول شبه الاقطاع الذي ساد اوسعها في القرون الوسطى . وكانت - الدولة العثمانية كلما فتحت ملكة من المالك تبيع ارضها وتخردها وتعين هدار محاصلها العشيرة وذلك في كل قرية ثم تحيط حسقاً - استهفاً رسومها واعمارها الى السلطان والرقماً والامراً والجنود والسلطنة . وفي مقابل ذلك كان على هولاً . " جهور الجند في اوقات الحرب على فتحهم " . وكانت الاراضي التي تتبع اصحابها ورسومها بالسلطان او بالجند الولاة . او الامراً او غيرهم من حاشية السلطان العزيم صنعاً " خاصاً " وهي الاراضي التي تكون محلها اكبر من مئة ألف اقبية (١) وكانت الاراضي التي تتبع اصحابها ورسومها بالرقماً كفتر دار الخدمة ورئيس الالاي في المساوا .

(١) الاقبة ضرب من العطة بقيمة مائة هاره والهاره ٤٠ / ١ من القرش الواحد قد يها .

وقاد القلاع ومن كان في درجتهم تسمى "رعاة" وهي الارض التي تكون محاصيلها المقيدة اكثر من عشرين الف اقجه ، والاراضي التي تخصص اعشارها ورسومها بالمستحقين من الجنود السbahية تسمى "تيمارا" وهي التي تكون حاصلاتها اكثر من ثلاثة الاف اقجه . كما كان المقطعون المستردون بالحقوق العشيرة يعدون "اصحاب الارض" حيث يحيلون ما بعهدتهم من الاراضي الى الفلاحين لقا" جعل يتقادرون منهم .

اختلف الفقهاء في طبيعة العلاقة الكائنة بين اصحاب الخاص ، والرعاة ، والتيار وبين المتصرفين فنهم من قال انها اجرة ، ومنهم من قال انها اجراتان . بسبب تعجيل بعض البدل وتأجيل بعضه الاخر ، ومنهم من قال بانها عقد خاص لا هي بالاجارة ولا بالاجارتين والبحث في هذا الموضوع اصبح امراً تاريخياً غير ان جميع الفقهاء اجمعوا على اعتبار حق المزارع حقاً شخصياً لا عينياً وبقاءه في النظام العقاري على هذه الصورة وعدم ارتباط المزارع بارضه لم يكن متفقاً مع مصلحة الدولة لأن هذه المصلحة لا تتحقق الا اذا ارتبط المزارع بارضه واستثمرها الاستثمار الفني وحسنها بعد ان يطمئن الى حقه فيها .

وهكذا وبمرور الزمن وبالعادة وبالوراثة تحت تأثير العوامل الاجتماعية والاقتصادية توجهت حقوق المزارعين شيئاً فشيئاً الى ان أصبحت حقاً عيناً او ما هو قريب من الحق العيني .

فاعتبر حق التصرف في بادئ الامر حقاً يستفيد منه المزارع طوال حياته ، ثم توسيع مداه وسمع بان ينتقل الى اولاده واحفاده الذكور ، ثم سمح له بان يتصرف بحقه هذا بيعاً وهبة ووتقاً بشرط موافقة صاحب المقاطعة باسماً "حق السيادة" .

وقد انهار حق الاقطاع في القرن التاسع عشر لأن وجود اصحاب الاقطاع بين واضعي اليد من الفلاحين والدولة امر لم يعد يتفق مع ضرورات الحياة الاجتماعية ، وفي الوقت الذي زالت فيه الارستقراطية العقارية في سائر البلاد الاوروبية بتأثير الثورة الفرنسية أصبح من الواجب زوالها في البلاد العثمانية لعدم امكانها مقاومة تيارات الاصلاح والنظريات الحديثة .

ولا بد لنا من التنويه عن كيفية استئثار العقارات الاميرية بحسب مبدأ

الاقطاع والتقويض :

فالقاعدة بموجب المبدأ الاول ان علاقة المقطع بالسلطان عسكرية ومالية ومسندة الى مبدأ الالتزام ، فكان على كل واحد من اصحاب

الرمامة والخاص ان يجهز في وقت الحرب من كل ثلاثة آلاف اتجه
جديدا واحدا بعده الكاظمة . كما ان كمل واحد من اصحاب
التمهار كان ملطفا بتجهيز واحد من كل ثلاثة آلاف اتجه .
وكان المتصوفون بالارضي لا يستطيعون ببيع اراضيهم
والنهار من حقوقهم فيما الا يجهز اصحاب الحقوق -
العشية الظكورين وازن مهمم ، لأن جهازة اشعار الارضي -
واجيرا . عاما لات فراغها وانتالها وفريضا السى مستحقها
كان هرطما بهم بحقهم اصحاب الارض ، فكان الاقطاع والحلالة هذه
حقا شخصيا ولا يدخل لحقوق الطكية او لاحكام الوراثة فيه .
وكان القطوع يحصل في الاقطاع محل السلطان ليتحقق بذلك ، وايراته .
واذا عذبي القطوع او اخلى بشرط العقد او اعمى العدة المعق
عليها يعود حق الاقطاع السى السلطان .

واما القاعدة بوجب العهد الثاني ، ان المقطعين ملطفين
في حالية فساد المصرف مقا ، الارض مملوكة بغير خلاف الارض
السى الفلاحين الذين لهم حق المصرف ، وعلم الذى احيلت
الارض ان يوى السى صاحب الارض ضرورة تمه ، " حق السيادة "
غير ضرورة العشاء ولا يستطيع القطوع ان يصرف بالارض بفسمه ، لأن
مهم ، سكرية وسياسية ، ولا يجوز احالتها السى فالاحتياطي -
منطقة اخرى حتى لا يحروم الفلاح من الارض التي يعيش فيها
بدون صوغ شرعا .

ويقى هذه الاصول متباعدة حتى ستة سيف من الهجرة ،
فهي شائعا سو الاستعمال والفساد فاصبح اقواء القصور -
السلطاني والصدر الاعظم وغيرهم يتدعون هذه الاتهامات السى
شدهم وصافاتهم وخلافهم من غير زوى الكفاءة والاستحقاق ،
دون ان يفرضوها السى رجال السيف ، كما انه من جهة اخرى
امثل زروا الخصاص والرمامة والتهمار الاراضي القطوعة -
وسكروا الاستئثار والمدن الاخرى وتسوكوا الاراضي السى ضعفديم
لا هست لهم سوى اهتزاز انسوان الفلاحين وارهالتهم ، فكان
ذلك من اكبر العبر والسائل التي رجعت بالدولية المعاشرة للحقيقة
وجعلها في مؤخرة الركب بعد ان كانت في المقدمة .

اسعى برو الاقطاع هذا ، والارضي والفوبي حتى
لو اخسر اليام السلطان محمد ، وشرع في الاصلاح الذى كان فائضا

مرسوم العقوبات النافذة الذي أصدره السلطان عبد العليم في أول
حكمه عام ١٩٥٥ يوم ٦ وفقيه بوجسم نظام الخلاص -
والوصمة والتعذيب، وعذبت لهم رواتب متساوية مع الأشجار الشخصية
لهم، وقامت الدولة بجایتها عليهم، وفي عام ١٩٦٣ أحيلوا
جميعا على التقاضي بصفة رؤسائهم، وقتل عام ١٩٧٣ عبد بالشرين
المحلقة بالاراضي التي طهروا الصالحة، وفي سنة ١٩٧٥ -
تأسست لاصح الظاهر، وفي سنة ١٩٥٥ هم من ثني جميع النساء
السلطنة موظفيها الفقير والخالي، وافتتح مكتب الظاهر بظاهرية
(صلاح الأرض) في منطقة ، وأصبحت المصرف فيها الأرض الاميرية
مثل ذلك الحين موطنا بالفعل، فتشاء لاحكم قانون الاراضي
 الصادر عام ١٩٧٤ ، كما أحدثت مدار التصرف صطري من -
قبله، بعد ان كانت بعض من قبل اصحاب الشخص والوصمة -
والتعذيب .

ظل المصرف قاصدا على مجرد الاستفهام بالاراضي -
الاين ان صدر قانون التصرف بالاسيوال غير العادلة
بناريخ ٣٠ آذار عام ١٩٦٩، فتوعدت بمحنة حقوق المصرف،
حتى أصبحت كحق الملك تقريرا، وأصبح المصرف يفتح بحق
الاستعمال والتجارة والخدم والغرس والقاح والهدا، والضرر
والهيمن والهيمن، (هذا الواقع والحقيقة) كل ذلك دون احتجاجة الى
استدان مأمور الظاهر .

وصدر كذلك قانون اقتال الاموال غير المسؤولة بموجب
العقوبات الاميرية طبقا الى احكام ارثمة عذاب، وبقتها
حقوق التصرف ظفرا من سلف فلا تخالف من التصرفات المطلقة
 الا من حيث قسم الاصح .

والآن ... بعد صدوره القوانين الاخيرة التي تحضرت
الاصلاح العقاري الشامل والاصلاح الوردي، ومقاصدات الدولة
والغير رسوم الاعشار واقترب حتى الملك من حقوق التصرف ونسم سق
بين هذين الحدين فنوابق بسطة .

وقد خصت قوانين التسريع العقاري التي صدرت
في العهد الاشتراكي ببياناً مفصلاً يوضحها وظيفتها -
بالغة، جعلت التشريع العقاري السوري في شهادة
الشرع والادارة المعروفة في العالم. وكان
لها الافضلية في اصلاح الارض، ولتمرير الري الحسني
لهم على خطيتهم، ونفس العمارتها وعمرانها الاستاج -
والاستمار الراهن وفي مقاصده هذه القوانين القصارات
الجديدة بالتحديد والتحديد والارتفاع التشريع والتعميل
والتمكين الراهن .

== • == • == • == • == • == • == • ==

الفصل

أشعر الاستصلاح العقلاوي نسي ملخصا

يعبر التشريع العقلاوي اشتم ركائزه في كيان الدولة الاجتماعية والاقتصادي واصطبلا فيما في حفظ حقوق الملكية واستقرارها وتحقيق ما يتحقق والانساني الاجتماعي الذي تسير عليه الدولة والامة.

لقد أثرت النظم الرئاسيات الاشتراكية في الشعوب العقلاوية فأثيرها وهي لا تزال ضميمة الاشتراكية الشرق العربي بالسمة ذاتها البلاك الايجابية، حيث تمرى تحت خل الصدوق في تنظيم الملكية الفردية الصغيرة ظناها في استثمار تلك العقولات العظيمة على أساس الملكية الكبيرة وفي توزيعها على الفلاحين، كما جرى في "بلغاريا" ورومانيا وفي تونس ١٩٠٠ وقبل الاستصلاح الاشتراكية لا يكتفى اكتسار الرعية الاشتراكية في بعض الاحكام - المشرقة في التوجه العربي في سوريا ٦ كذلك الاشتراكية مع الوجه بالمعنى والمعنى في اصلاح الدولة النظمية وما يعطي صاحبه من احكام يقتضي صاحبها حماية الفلاحين - وامتناعهم من التحرر ما لم يكن لهم قبل صدور القوانين // ٢٢٥ // واحداً من العصبة والعصبة العقلانية التي عانى بتحول العقول العقلايات على اسماء واضعفي الهدى من الاشتراكيين الذين صرفوا فيهم شروط الشفاعة الملكية -

ان العقولات في سوريا : تولّف التحالف الوطنية الاسلامية العالية، وانها وبحسب المسن الاشتراكية العقوبية بحسب اثنين من طبقي اهلالي سوريا يعطى عاطلين العمل الراهن // وقد قدرت طبقة الاراضي في السبعينية قبل الحرب الاخيرة بعشرين مليون ليرة سورية منها // وهو ملخص - بسائل طبقي اليسار العامل في البلاد وهذا الاستصلاح وما يطيره من التغير في الصناعية بهذه وحدة مواد الصناعات الى الخارج // وطبعاً اهمية هذه التغييرات يمكن انها في البلاد السورية فان متوسط الاستصلاح لا يزال ضئيلاً جداً // وطبعاً سببه : الى وقف التشريع العقلاني من قبل ادارة -

المقتضيات الاقتصادية فسوريا كانت بالماضي تشكو من عدم ارتباط الفلاحين بالارض مما يجعل البلاد فقيرة واهلها رجل لا ينفكون الا في الاستفادة باقصى مدة من الخيرات الطبيعية ، فينهكون الارض ولا يقومون بتحسينها ، ومتن استهلكوا خيراتها انتقلوا الى غيرها (وقد دلت التجربة عندنا على ان هكتارا واحدا يكفي لاعاشة شخص واحد في حين انه يكفي عددا كبيرا في البلاد الراقية)

كما كانت سوريا ايضا تشكو من انتشار الملكية الشائعة في عقاراتها الزراعية ، ولم تقرر مبادئ ازالة الشيوخ الجماعي الاجباري الا في الفترة الاخيرة والانتاج في العقارات المشاعة هزيل ، والارض الزراعية تزداد نعما سنة بعد اخرى ومحاولة التحسين معدومة لأن الشريك لا يهتم الا في الحصول على الخيرات القرية من نصبيه باقل جهد ونفقة ، وان كان في ذلك افقار للارض .

كما كانت سوريا بالماضي تشكو من انتشار الملكيات الكبرى من قبل الاقطاعيين او المستأجرين الاقوياء وهؤلاء لا يبتهجون لمستقبل الارض ، ولا لمصير ساكنيها من فلاحين واهالي فقراء ، فلا يبذلون فيها جهدا لتحسينها لعدم تمكنهم من الاشراف الشخصي على مساحة كبيرة من الاراضي الزراعية قد تمتد الى عدة قرى بكمالها ، او بسبب علاقاتهم الموقته بالارض اذا كانوا مستأجرين او مربعين ، وفي ذلك انتشار للارض واضاعة جزء من الثروة العقارية العامة ، فاذنا بنا امام تشريعات اصلاحية تدفع بالبلاد السورية نحو الامام وتجعلها تلحق بركب الحضارة والرقي الاجتماعي .

لقد وضع جلياً بان الباعث الرئيسي للاضطراب الاجتماعي في الدولة وضعف مقاومتها للصدمات الخارجية هو في انتشار الفقر والجهل والمرض ، واستغلال بعض فئات المواطنين للفئات الاخرى ، وافتئات القوى على الضعف ، وتقاعس بعض المواطنين عن استعمال حقوقهم كمواطنين ، وعدم مساهمتهم في استثمار خيرات بلادهم ، والعمل على ازدهارها لعدم فتح الامكانيات امامه .

للحد من نشاطهم لضعف التشريع واسعهم مطلقاً لسلطة التشريع
والاصل في الطريقة ٥٠٠٠٠ وتذهب كذلك خارج كل الحدود
الأخيرة أن الامارة لا تقدر قدر مقاومة المقاومون، وتقاومهما
لأن عذابهن مجانية صارقة إلا يقدر ما يستحق افرادها
بفقد العرش، وبقيون بهم تقبيلهم العيش، ويشتركون
في ظواهر الشفاعة القوسية، ويطفوون على حقوقهم
وامتيازاتهم، وتحظى بيهم الفسق الاجتماعية التي لا حدود لها العقلية.
فلا عجب عليهم أنهم يجدون دلائل العداية
تثير على التهديد الاشتراكي الحديث، وهي التي أثبتت
من امية الاشتراكية في طبعها ٠٠٠٠ وهي اثباتاً لاقها ٠٠٠٠ وهي
علاءها تحاري بمهارى، اقتراحوا الضمير، والسلوك من الخواص
ومطامعهم خلقاً من مثال اخيته الطبي، فوضعت -
الاعمال الصحيحة لرفع المستوى المعاشي لأفراد الشعب
وتحسين وضعهم الاجتماعي، وتحقيق معيشة كافية بوضع
شرائح عقاري مهروس مسؤوليته غالباً تحيين شرائط -
حياة الفلاح والمسارع على أساس أن يتم الاستهانة من
قبل الملك افراد اسرته فيتمكن الفلاح من العيش
محروماً العبور والفسق، وعلى اعتبران أن الاستقلال السياسي
الاهم يقام على هذا التساوي بين المصالح المطلوب
وقدرة الاجراء على الاتصال.

ولهذه العبارة، تشريح حقيقة اقتصاديته -

واجتماعية، فالملكية الصنافية عامل اساسي في زيادة
الاتصال وتحسينه، والفلاح الذي ترتبط حياته بأرضه
يعنى دواماً لاملائتها وتحسينها ونراها تتراوحها، وكلما
أراد داخل الفلاح كما استطاع بالخالصي أن يساهم
في الحياة القومية وهي سائر ظواهرها الاجتماعية -
والسياسية، وحللت الامارة منه عمدت على عنصر صالح فعال
ان الاصلاح العقاري الذي تعم في سوريا مؤخراً قد يخرب
قد يوضع حداً لا يتحقق لم يخرب الاقتصاديين العاملين
لجهود الطبقية الكارهة من الفلاحين والمسارعين، وهم
من الأفراد على حقوقهم التصرفية في مقاراتهم التي يملكونها
ويتصرفون بها بدون سداد طلاق، بعد أن تكونوا بذلك

المشفيين حيث من الدليل من تجسس مصالحه شاسعة
وقد يمكّنهم على اعتقادهم بعمليات فضف وحصاره -
استثناؤ الشهادة لأشخاص من الطرف، ثم عملاً مثل
أذال فسلاحين واستغلالهم .

لقد اتت الدولة مهداً اعطاءه اسلام
الدولية للاحقيتهم في الأرض، وتجيجه على فساده
في استئثاره، ونهى تكوين المكيبات الكبيرة التي
لا تؤدي إلا إلى استئثار الفلاح أو طرده من أرضه -
وتناولت عن أراضيه بليل زيف أو رسمي للشلاحين،
والعشائر الرحمن والعلويين من الأذال، ونهى تقديم
معاملات وضع العبر الشكيمة التي لا يقدرها العقول
التي أدت في الماضي إلى افسار الفلاح من قبل الاقتصادي
والعشيق على أرض الفلاح الضعيف القاصر عن تحمل الافتخار
البهتانة للتوجهات، ووضحت لصولاً للتجربة العقارات ولتحديد
العقارات وتوريثها ي يقوم على مهداً العدالة الاجتماعية
وتكميل الفوضى أمام المواطنين، حيث استبشر الفلاح بمتقبله
السواءي وأطمأن أن الذي يقلبه في أرضه، واستقرت
العشائر المسروحة في أراضيه متظيرة أن تؤول اليها طكيتها
في الوقت المناسب وكانت قبل ذلك مهتمة بمحشر عسل
خامس الوطن السوري ولا ينطويها باللامه، وأصحابه
آلة رابطة قوية، فاصبحت مهتمة فعلاً من مهتموا -
النشاط الاقتصادي في البلاد تعاون على أبوهاته تقدمه -
وطبع سوريًا مؤخراً بذلك خطوة واسعة في سبيل
العدل الاجتماعي ونشر المكيبة الصنفية، وزادت من تعليق
الناس بوطنه بعد أن أصبحوا يملكون الأرض التي يعيشون -
عليها والبيت الذي يسكنون .

وتبعد هذه العصابة كل امكاناتها
لتسييج اعمال التحسين السوائي من تجميل وفسوار، وهي
الاعمال التي جاءت متقدمة لأعمال التجاريد والتبرير
والتي هي الهدف الاخير في مجال الاقتصاد السوائي
 والاستئثار العظيم للثورة العقارية السوائية، أن اهباً -
تؤدي إلى جمع المكيبات الضرامية المجزأة بحسب

مفرطة معيقة للاستئجار في قطعة أو شطحة أراضي ٦٥
صاحبها معاشرة وتواري السر ارتقاء شائع التصرّف -
الشاعرة التي انعدم فيها كل اثر للتحصين لعدم صلحة
مالكها وذلك وتخفيها عن كل مالك فيها بقطعة أرض مستقلة
وربها ويشترطها على احسن وجىء وهذا بالتفاصيل من
سرقة المجرم والفتنة التي تتطلبها اسطول التحصين
العقاري المذكورة واكلافها تزيد اضعاف ما تتطلب
اعمال المساحة والتحديد وحق يكون لديها نكرة
عن أهمية التحديد والتحصير وبيان الصيغة التي يندرج
الحديث ذكر بعضها من الصيغات التي استعرضت والتي -
تعزز اعمال التحديد الجارمة (وتشتمل ذلك مصادلة
في فصل متقدل لما لهذه الناحية من أهمية كبيرة)
وقد قامت هذه الديوانة بوضع بروتوكول استئجار عقار
لأجل اعمال التحديد والتحصير في المحافظة الشمالية
الشرقية خلال ثلاث سنوات ويستلزم تطبيق هذا البروتوكول
على أساس التصريح العجوي بخواصه تحظى بمقدار ١٠٠٠
إلى ١٢٠٠ بحسب كثافة العقارات الا ثم بمعرفة
فترة الصبع والتحديد . ويسهل هذا الحصول
على الدولة احداث القرى المسؤولية وتوسيع اراضيها على
الفلاحين والمواطنين بالسرعة الممكنة ، وصاحب
التي ستم تحديدها على هذا الوجه لن تقل من طهون
ويربع هكتار من الارضي الصالحة للزراعة ويسكون لهما
اعظم الايو في رفع مستوى الارتفاع القومي واما من ذلك
شاهد لها وتنقل في ارجائهما الا واحد ، الامر برهانها وقبرة
انتاجها وامكانياتها المسوى فيها والاستفادة من اهمال الخواص والنجارة وبحضن
وقد تم مؤخراً انشاء ادارة سجل عقاري مركبة (المجلس
١٣٢ بتاريخ ١٩٢١/١٠/٢٩) مهتمة بحفظ نسخ من القسم العقارية
وخرائط التحديد في جميع المحافظات السحرية برجع اليها محمد
وقوع حريق او حادث هاجي (لا سمع الله) في احدى اقسامها
السجل العقاري في المحافظات تطف من جراءه التساؤ والرثاق
حيث تهطل صورة مدققة لها غالباً تضرر صوره حقيقت
الموطنين الى الضياع اذ يجدون في ادارة السجل المركبة الوثائق الكافية
لتبيين حق وقسمه . . .

كيف بدأ العمل في الاصلاح العقاري والمصوبات التي اعتبرت أعمال التحديد والتحزير (١)

حيث هذا الفصل في كتبة خروج فكرمة اشأ

السجل العقاري المبني على الخرائط والتحديدات القضائية التي غير العقارات وقد رأيت من المناسب بحث هذا الفصل بشيء من الأسلوب لاطلاقه العقاري. فكرة عن كيفية الصرف بالعمران والأراضي والمشاكل التي تعرّض هذا الصرف في البلدان السينية والمجاورة قبل وبعد إنجاز أعمال التحديد والتحزير. وقد ذات هذه الشاكل والصعوبات في المطابق التي ثبت فيها عيوب المسح رواها تاماً. ووصلت معالجة جزئية في المطابق الأخرى حيث لم تؤد المعاجنة التي نتجت ملخصة.

لقد انتهت المملكة العثمانية في اواسط عهدها إلى وجوب الاصلاح العقاري واقتراق المبادئ والاسألة التي انتبه لها الام الاجنبية في هذا البلدان فأصدرت القانون المؤرخ في ٥ شباط سنة ١٣٢٨ وفاته اجزاء قانون ملائم لتركي الاصلاحات العقارية، ودعا تنظيم الاراضي (الكاسترو) وتأسيس السجل العقاري.

قسمت عمليات التحديد والتحزير بوجوب هذا القانون إلى ثلاثة اقسام التحديد - التحري - التخمين. وكيل نوع من هذه العمليات تبعه لجنة خاصة لها وظائف وشكولات تحظى من الاخذ.

الأولى : لجنة التحديد - وهي مؤلفة من ممثلي من دائرة التطبيق ومن مهندس وظيفتها تعين العذرون الفاسدة ورسوم خارطة العقار وتعين مساحتها.

الثانية : لجنة التحري - وهي مؤلفة من حاكم شرعى للرئيسية وثلاثة مظفمين هي الاول من المالية والثانى من دائرة الطابو والثالث من دائرة الاوقاف وهي ملحوظ بهذين اللجان كاهنان وهندس واثنان من مهندسي المساحة.

(١) نص الدراسة المقترنة من معاون مدير التسجيل العقاري السيد سعيد المصاوي

وهذه اللجنة مكلفة بكافة الاموال الادارية والقانونية
العائدة للتحجير ولاعطيها سندات التعلمك واستئصال
وغيرها من ادوات واعترضات مدنسي المكرمة . وتدقق
السندات والوثائق المؤيدة لطلباتكم و الحكم بدائمة او -
بهائيا اذا نصت حكمها بين الطرفين وذلك في المعارضات
والحقائق المطلوب تسجيلها وفي الاستئصال والارث وتفويض
السلطات وتنظيم الغرائب القطعية وتسجيل الاملاك
واعطيها السندات .

الثالثة : لجنة العينين - وهي مؤلفة من لجنة التحمير وضع
قيادة ضباط فيها من أصحاب الاملاك المطهرين ، ووظيفتها
هذه اللجنة تخمين الواردات الصافية وقيمة الاراضي ما
فدا المسقفات (١) ، وتصنيف الاراضي وتقسيمها النسبي
درجات بحسب خبرتها ووارداتها ونوع محتواها وجهة
تضليلها .

ويجري شتى وسائل هذه اللجان من قبل هؤلئين
يتسعون الى نظر الدفتر خالقاني .
وقد قامت الحكومة العثمانية بتجهيز اربع لجنة في
سايتو احسا ، العاكمة لتطبيق احكام هذا القانون فيما
جميعها بالفشل ، فرنسا من صادقة ارباب الاخلاق انصاص الاجانب وذلك
للتغيرة الصهيونية الجائمة اسلام انجرار المشروع ، وكسرة كلليفة ،
وكسرة الاممي العاطلة من الاخلاصين ، والخسرا ، الذين يطلبون
انجرار العمل على الوجه الامثل . وقد عوقب كل بحسبه في -
الموضوع اشهر شوب العصب العاملة الاولى واتهامه لحكمها -
العثماني فيها بمعتدى .

وقد اجرت دوائر الشؤون العقارية في سوريا ولبنان
تحقيقاً ودققاً في عام ١٩٢١ لاستدلال اصر اقامة المشروع على
اسس صحيحة ، وقد كان موضوع هذه التحقيقات تعميم الاصول
الذى يسلام طبائع الاطلاق ، واخلاقهم ، وعاداتهم ، وظاهرهم
واليتهم الاحتفاظ ، والتعامل الاداري ، والقضائي والشرعي في البلاد .

(١) المسقطات : ان تخمين المسقطات كانت تجربة لجنة خاصة
معينة بحسب احكام قانون ضريبة المسقطات .

ان تطبيق نظام من الادارة يتحقق على وجد الوسائل
اللازمة له ، وصل الاحوال التي سببها غيابه فيما
لذلك كان من الضروري تمكّنة هذه الوسائل وصل حساب
اكلافه . وتمكّنة الشروط الضرورية لاجتناب التغيف . ٠٠٠٠
ادارة فنيّة وتعدّيل وتنظيم الدوائر الادارية ، والنظر
في امكان استخدام الموظفين الوطنيين . وكان المعني موجهـاً
الى تحرير تأسيس طريقة جديدة تحمل مسمى نظام الدفتر
خالقاني ، وترجمي الى طرق الكتبة والحقوق .
العنوان الاخير على أساس صحيحـة سليمـة تأتي من كل الاطراف .
وتفصـع مائـلة طفـق القيد ، او ضيـاهـا او الرجـوع الى الامـور
في اسرـ الاشـاءـات ، والغاـيةـةـ من ذلك تـامـنـ صـاحـبـ الـمـلكـ عـلـىـ
مـلكـهـ وـاطـمـاـ . الطـبـلـةـةـ لـهـ وـعـمـلـ بـهـ شـرـاـ ذلكـ المـلكـ .
وـتـمـ بـتـجـيـةـ الـبـحـثـ وـالـقـيـقـ انـ تـحـقـقـ هـذـاـ الـامـرـ .

يتطلـبـ ثـلـاثـ طـبـيـاتـ :

- ١ - اجرـاـ تـخطـيطـ مـلـاتـ الصـاحـةـ بـواسـطـةـ لـجـانـ فـنيـةـ .
 - ٢ - تـحدـيدـ وـتـبـيـهـ الـمـلـاكـ وـرـسـمـ الخـرـائـطـ بـمـعـرـفـةـ
لـجـانـ اـخـرـىـ فـنيـةـ حـدـدـ المـنـزـلـ مـؤـازـةـ الـمـهـدـسـينـ .
 - ٣ - الـبـلـتـ فـيـ الـاعـرـاضـاتـ وـالـادـعـاءـاتـ الـمـخـطـفـةـ الـسـيـ
- كانـ فـيـ النـيـةـ تـسـمـيـةـ مـحـكـمـةـ فـقـارـةـ منـ اـبـهـاـ .
وـقـدـ اـنـشـأـتـ بـادـيـهـ ذـيـ بـدـ . دـائـرـةـ طـبـوـفـارـيـةـ فـيـ
الـفـوضـيـةـ الـعـلـيـاـ الـاقـرـئـيـةـ فـيـ بـهـرـوتـ ، فـاتـيـهـا اـجـراـ . الـاـسـالـ
- شـمـ قـوـرـتـ الـاـصـولـ الـمـشـوـهـ . فـهـاـ تـبـهـاـ بـتـجـيـةـ
الـتـجـارـبـ الـسـيـ اـجـرـوـتـهاـ الشـعـبـةـ الـفـيـدـةـ لـلـدـوـائـرـ الـعـقـلـارـةـ فـيـ
سـهـلـ (ـ عـمـاـيـلـ عـامـ ١٩٢٢ـ) ، وـاطـلـتـ تـأـجـيـهـاـ فـيـ الـقـيـهـرـ الـسـيـ
- اصـدرـهـ السـيـدـ دـيـرـفـورـ مـهـنـدـسـ الـكـاسـتـرـ الرـئـيـسـ السـلـيـقـ لـلـدـوـائـرـ
الـطـبـوـفـارـيـةـ فـيـ الـعـسـالـعـ الـعـقـلـارـةـ .

انـ الدـوـائـرـ الـطـبـوـفـارـيـةـ الـسـيـ تـأـسـسـتـ بـهـاـ مـحـكـمـاتـ .
عـامـ ١٩٢٣ـ الـسـيـ شـرـكـةـ اـحـصـاءـ عـسـمـيـةـ (ـ Régieـ) كـمـبـدـ بـهـاـ الـسـيـ
دـ بـيـرـفـورـ بـهـجـبـ مـقـاـولـاتـ قـدـرتـ بـمـعـدـ مـلـاتـ . وـقـدـ وـقـعـ هـذـاـ

الـتـبـيـرـ لـاـسـبـابـ تـعـلـقـ بـالـعـلـمـيـةـ الـعـامـيـةـ . وـاجـتـاهـاـ لـلـتـقـيـاتـ

الـهـادـيـةـ الـسـيـ قـدـ تـكـدـ هـاـ الـحـكـمـاتـ الـسـوـرـيـةـ وـالـمـادـيـةـ فـيـهـاـ
لـوـ اـسـسـ فـيـ كـلـ وـاحـدـةـ هـمـاـ دـائـرـةـ مـسـقـيـةـ .

يحيى ان حل المسألة الفنية على هذه الصورة يعني اصر آخر وهو اقرار الاصول الواجب اتهامه في اعمال التحديد والتحصير من الوجهة الارادية والقضائية.

ان الاصلاح العقاري اذا تعم على الوجه الاكمل يجب ان يتحقق منه سلسلة حاول الاملاك من مدة الى اخرى ووضع اصول صحيحة من اجمل ذلك وتأمين باقرار الملك صاحب الحق على حقه وتوسيع الضرائب العقارية على احسن صورة في الماء الطلاق القابلة للاستعمال مما يتحقق منه احسن النتائج - في المستقبل كثافة المسؤولية العامة وزيادة تحويل الملك ومحظى الدولة فكرة صحيحة من المسؤولية واصدارها والوزارات والشروع العقارية وعمليات الاصدار . كما ان ايجار عقاراً الاصلاح يجب ان يكون مقيداً بشرط لابد من اعارة الاصدار الاول ٠٠٠ (كالسرقة والاصدار في العمل واستعمال نفسه البلاط اجهزها واستخدام اليه الماء الطلاق والقدرة على حسن ايجار المفاسد) .

كانت الفكرة في القانون التركي ان يحصل الاصلاح العظيم الناجمة العمالية ايجاراً الا انه اخطأ في الاصدار المسؤول البالغ في ايجار قاعدة صحيحة لطبع الضريبة العقارية وذلك لأسباب مالية وادارية . وقد وجد من الضميري فصل طيبات التخمين من التحديد والتحصير لعدم وجود مذود من اجراء طيبات التخمين - فيما يحدى من قبل موظفي المالية استعداداً على ما يتحقق طيبات التحديد والتحصير وعده ذلك تسجيل الاملاك في السجلات العقارية . (١)

(١) - لقد باشرت مؤخراً الدوائر المالية باجراء طيبات التخمين العام لجميع العقارات في الجهة الشرقية وقسمت الى قسمين وقسمت الى اثنتين طيبات التحديد والتحصير من طيبات التخمين . فجعلت القيمة المختصة العمالية مطبقة في سجل ملكي مفصل تمام الانضمام عن السجل العقاري الذي تمسكه الدوائر العقارية ونشوّت بذلك الى اثنتين من هذا العمل الاشتراك الجيد واصبح كل السجلين العقاري والمالي ينافي لفضلها من بعضهما واصبحت المطلقة الدقيقة بين السجلين هندرة لكثرة الشكلين في اعمال الادارة العقارية ولا خلاف الاختص من الموظفين الذين يشرفون على كل من السجلين . واكبر الظواهر ان الدوائر المالية قد فاتهموا هذه وضع = ٠٠٠ / ٠٠٠

وقد جرى هذا التوصل بعد دراسات طيبة تمت قبل العاشرة بحوالى العدد ٤ ووضع لسلمه التمهيد والمهمش شيئاً من جهة أهداف الأساس الذي سببه طبيعة الظاهرة المالية - حيثما يتم الجسار على مفهوم الصنع والتجديف والتحريف والكسن - الأصلحات المالية كان يجب أهدافه على انفراد لأن التجديف يمثل بخطأ إلى جهد طهيل . وإن كان الأصلحات العقارية والمالية متحدة في الفكرة من حيث تأمين الأحتياجات الاقتصادية إلا أن الأصلحات العقارية تتضمن تأمين وثبات الملكية وسلامة التداول

(=) أصول التعلم العام إن عبء الدراسات التي رافقها قوانين التجديف والتحريف ، وإن تطلع على مسودة الصحف العقارية الموضعة هذا عام ١٩٢٥ ، والحقيقة غالباً خاصاً جداً تبين قسم العقارات المالية المختلفة من قبل المبيان المالية المختلفة *

ولا يخفى أن تباين القيم : المالية على الصحف العقارية بالشكل الصحيح الذي يتم اعتماده طبقاً للسجل العقاري ، وبطبيعة من يطلع على السجل التكميلية الصحفية من العقارات من الناحية العقارية ، ومن العافية التجارية ، والتجارة ، إذ يعرف قيمة الم بناء والبيوت ، فهو مقدر الضمان الذي يظهر في السوق التجارية هذا مقدار الصفت المختفية وبطبيعة موضع التأمين لقاً ذلك الصفات كما أن تأمين سجين مختلفين مستلزم على الوجه المذكور تهديد لا يمر لسه في الجهة الحكومية ، ومن الممكن فيما لو أحسن درس الموضوع وأركض السو الاختلافين من موظفي الدوائر العقارية والمالية أن يوجهان السجينان في السجل العقاري هن وان يستفسر عن الجهة الذين يقتربون بجهة الضرائب العقارية ، وذلك هن يعنى بأسرع إمكانية ، وهو السجل العقاري هن يسجل لقاً الضريبة العقارية - لم يدفع اشارات طمرين لحلحلة المثلية ، ومصل كما عمل أصول التأمين العادي المطلوبة .

رؤوس الاموال غير المقطولة وتعويض الاعتداءات في العبدن والارهاف بينما الاصحاحات المالية لا تمدف الا الى توريد الضرائب على الاراضي بصورة عادلة ولكن يبحث اجمالاً في لمحات معرفة اصحاب الاملاك الظاهرين والمساءة التي يمكن فرضها على طبقاً (مطابع الضريبة) ولا تهم لكون الحقوق العقارية المدعى بها صحيحة او لا .اما الاصحاحات العقارية فهي على العكس ترمي الى بدل عادي خاصة من اجل اظهار الحق وصفحة الطبع من سائر العوالي الخبيثة وتعين توسيع العقوبات الشرعيه والحقوق المخربة لها او طبعها بصورة واضحة وهو اسرار يمتد الى جهد طويل . وكل طرقه مختلفة لذلك محکوم طبعها بالفشل - سلباً ولا يمكن ان تتحقق الا بادارة الظل الشاهد ولقد افسد الفساد والاخلاص وتعدي الافرار بعضهم على حقوق البعض الآخر والذئاب للقسو على الضمير .

وصح ذلك فمن الممكن لسو ايه ذلك اجراً تعميم اجمالاً استناداً لخارطة مقاييس تؤخذ بواسطة الصور الجوية - وذلك يتم تعين العقوبات التي يمكن وضع الضرائب العقارية طبعاً .

فقد استفادت الدوائر العقارية فيما بعد من هذه المفاسد التي لم توضع لغاية مالية بل استخد طبعاً في اجراً عظيمات العدالة والتحسیر القضائي مما سمي " ذكرى " فيما بعد من اجل تعين اصحاب الطبع الشرقيين واقسوار حقوقهم بصورة واضحة وضع اي شخص آخر من وضع اليه طبعاً بصورة شديدة والادعاء . بذلك اسعاراً للقسام او لشهادات اشخاص يشهدون لواضع اليه بحق القساو .

فقد كانت النية ايضاً ان صعد الادارة المالية على القيم التي يوضع بها اصحاب الاملاك اعماً . العدالة والتحسیر ولكن يتحقق هذه المصيرات بحقيقة بسطها وهذا العمل يكتسي في الاحوال العادلة لتعين الاساس الذي سمي طبع الضريبة العقارية فيما بعد . الا انه عدل من هذا القياس قد تغير العدالة ربطة في اجراً تعميم علم شامل صحيح . اما مسألة فصل عظيمات التحسير من عظيمات العدالة فهو صد ما ذكر الخوف من وضع سوء استعمال وحيف كبير يتحقق

باصحاب الاملاك من جواهراً اختلف سبب التخمين بين مطابقة واخخرى او بين وصن وآخر ، لان التحديد لن يتم في زمن تصریف . فمروءی تخفیف العقبات والمتاکمل التي تتعارض - انجرار التحديد بتجاهيل اعمال التخمين وتتفهمها طبع مرحلة مختلفة . وقد تقرر ما ان يعمم الى المهندسين المكلفين .
بالاعمال الفنية باجراها محاملات التحرير الاولية التي كان يحسب القانون العثماني يتوجب على لجان التحديد ابسواؤها بعد التأكد من النتائج الحسنة التي حصل عليها في الدول الايجمنية ، وتهن عند التغفیل حسن هذا التدبير ، لان الفسوس الفهائی من العطیيات الفنية الاولية التي يقوم بها المهندسين هي تنظيم خارطة المسح واجراها هذه العطیيات بكل سرقة وبهذا يتذرع تتحقق هذه الشروط بعد ما يطلب عفیونها من اللجنة التي قاما بمحاسن افضلها مقیمهن في المحالات الجاري تحديدها ، ويطلب لهم الحضور لاجل تعین الحدود في احوال كثيرة ما تكون صعبة وشاقة . بدء ان المهندس يكون تحت حضور الادارة المطلقة ولا يكون له اية صلاقة خاصة في البلد الذي يحمل فيه لكونه اجهما عده ، فضلا عن كسوة تحت مراقبة المفتش بصورة صورة والعطیيات التي يجريها مؤقتة توجيه انتقاله فيما بعد الى مناطق اخرى ، والمهندسين كذلك هم محصور على ملوك التحديد والتحرير ووضع التخمين ، وهو مقتضى على الاراضي وطبيع تتحقق وثبتت الحدود هذان ان يصدر عنه خطأ ، ولله صدق مختار في نظر البسطاء (الستانز) بالظهور لاقائه في المدة على أساس دائم مع اهل القوى فلذا يمكن من كسب ثقته من تكتيقي من عظيم كل ما يتعلق بشؤون الارض وقطع لبس الاختلاف والظلم وصحصح الاخطاء المشاهدة والمنكرة . اتسو المشاكل قبل ان تصل الى القضاء ، ولا يقدر الاHallibi فيه القدرة طبع ذلك .

وطبع هذا الاساس بشور عام ١٩٢٣ و ١٩٢٤ باجراً التحديد

والجمهور ، وعظم خراص الصاحة في مطابقة الحديثة مطرار في دولة العلوين (١)

(١) قسم الهداف اقام الاندباب الفرنسي الى حكومات ودوليات مستقلة . قرار دولة لهاean الكبير (بموجب القرار ٣١٨ و تاريخ ١٩٢٠/٨/٣) . دولة العلوين (بموجب القرار ١٤٧٠ و تاريخ ١٩٢٢/٧/١٢) . حكومة حلب (بموجب القرار ٣٣٠ و تاريخ ١٩٢٠/٩/١) . دولة جبل الدروز (بموجب القرار ١٤٦١ و تاريخ ١٩٢٢/١٠/٢٤) . ثم توعدت حلب ودمشق باسم (دولة سوريا) بموجب القرار ٢٩٨٠ و تاريخ ١٩٢٤/١٢/٥ . ثم عادت العلوين لسوريا بموجب القرار ٢٦٥ ، ودولة جبل الدروز بموجب القرار ٢٧٣ وذلك بتاريخ ١٩٣٦/١٢/٥ .

(محافظة اللاذقية) طبع ضبوط الدراسات التي قدم بشهادة
وصح مراعاة ما جاء في القانون الصادر في ٥ شباط مما لا ينافي في
الحكم عن العذر لعدم ادخاره التي روي ادخاره طبع معاشرة هذه
لأسباب التي قدم ذكرها و كان من المفترض طبع معاشرة هذه
الخطيبات في منطقة القصرين - حسب ما في ١٩٢٤ ولكن هذه
الجريدة توقفت لأسباب خاصة عن رغبة الادارة .

وقت تعيينه في اول الامر الشهادات اللازمة ل المباشرة -
العمل والاصول الواجب اتباعها من قبل لجنة التحرير -
وهي المندسرين وتحت اجنحة كل قسم من هذه الخطيبات
طبع هذه وتعين شرع اللجوء في العمل لعملاها من انتهاء
الخطيبات الاولية التي يجريها المندسرين . وقت دعوه
هي المندسرين في المسماوات المحددة من سنة ١٩٢٤ طبع
الخطيبات الاولية التي باشرت بادارتها في اول عام ١٩٢٣ .
اما اشهر الشهادتين فقد خصت لاجنحة الخطيبات الفنية ورسم
الخواص التمهيدية .

لقد بدأ العمل في ٢٧ آب ١٩٢٣ وورقته بتاريخ ٣٠ كانون الاول ١٩٢٣ هي بشر فهم دائمة
اول تشرين ١٩٢٤ حتى ١٥ كانون الاول ١٩٢٤ وهي بامداد التدابير
ال الاولية السابقة لخطيبات التحرير كوضع الاموال لصالح
السلطات الادارية والمطبوعة والمقتبسين وتحقق في معاشرة
الفسيولوج واعتناء وفتحت السجلات وحفظ الاوراق التصورية
الواجبة لدى دوائر التطبيق .

وجرى ابعاد المحامين لادعى المحضر فيها على التفاصيل التالي :

١ - احتمال المندسرين : وتشمل المراحل الاتية ٥٠٠٠
٢ - طبع خارطة الكاسرو المطابقة بقياس ١/٥٠٠٠
ويثبت حدوه قارات الاداره طبع اراضي
وهي الحدود قد تكون خطوط فلاتر
او ملامات ظاهرية .

ب - تحديد وضع تخوم موقعة بواسطة المندسرين
ويعظيم خارطة بالحدود .
ج - عظيم جداول حسابه وقت لاملاك وتأسیس
فيروس هجائي يراسمه اصحاب الاموال واسع ادعائهم واستلام الوثائق والمستندات وتأسیس اضمار لكل
قرار .

٢ - الملحقات اللاحقة : وتشمل المراحل الالية :

أ - بيان الأدلة لثبيت : فئة العقارات

العزمية بها سندات علیك ، وفئة العقارات

المعترض بها بوضع المدعى بدون سند ، وكل

من هذين يقسم إلى إثباتية معتبرة فيما طلب

التسجيل وأدلة غير معتبرة فيها .

ب - بيان المدعى ضر (الأدلة) غير المعترض

طريقها ، والفصل بطريقها . والحكم

بالاعتراضات المقيدة .

ج - وضع التحريم النهائي وتحقيق خواص الدلاسترو

النهائية وبيانات المساحة .

٣ - المقدمة .

جرى تعيين رئيس اللجنة وأعضائها من قبل حاكم

الدولة ، وهو رئيس بعاقبة افعالها إلى هيئة متخصصة وكان

مأموراً الطابع في طرطوس قائمًا بوظيفة كاتب لدى الاجنة ،

اما المأمور الموكول اليه امر تنظيم السجل العقاري فكان

يشترك مع اللجنة بالعمل .

جاءت هذه التجربة ضمن احوال فانية في المعهودة ،

فقد وجدت اللجنة نفسها لأول وظيفة تجاه قضائياً مقسماً

في اقسام درجات الشرف ، واما مهامها فديدة ومتعددة .

شلل تعدد قطاع الاملاك لدرجات هضرة ، واختلاف النوع

الشرعي من قرار لاخير ، فقد ان كل الوسائل الممكنة تمثل

على قانونية الصدق ، والعاملات العقارية الجازية بصورة

خاصة غير رسمية على موجب العرف والعادات المطبوعة ، او -

استناداً على مقاولات شهيرة ، او مقاولات خطيرة ليس لها أقل قيمة

قانونية ، ومقدم امكان البت في صدق الادعاءات المعاقة للجهة

التي يدينها البعض ضد البعض الآخر ، او العبريات

القائمة من المدعىين بان المدعي والدعى المقدمة بصورة مجحفة

بحسب الفائزين او القاصرين .

ولهذا الافتتاح نذكر الحالات الاستثنائية لاراضي

قسرية المحكمة ، والذكر لا يخلو من الفائدة لاتي . يعطي ذكرة

صححة من حالة اخر القرى والمناطق الريفية السورية .

تبلغ مساحة الأرضي الحميدية خمسة وسبعين شهلاً وعشرين
هكتاراً وأربعين آراً وخمسة وعشرين سعادتي آراً، وكانت
فوضت إلى المهاجرين بموجب إرادة سامية صادرة من السلطان
عبد الحميد الثاني وتعود إلى ١٢٣٠ هـ / ١٨١١ مـ قطعة أرض -
براحية و٢٤٩ / ١٢٠٠ قطعة مسقفات وسبعين وأربعين ميلماً -
وتحتوى على ملخص عدد هكتار في الأصل ١٢٠٠ شخصاً، ولكن
القسم الأعظم منهم هاجر إلى جهة آخرى هل طرابلس
وأوصيير وأمسيركا وقسم آخر طبع في الجنيش اثنين
الحرب العالمية. ولذلك فقد تقصى عدد هولاً السكان في
٥٠٠ شخص، وتبين أن أكثر الأشخاص من المالكين كان ينبع
من أراضيه أو الفير أو التي أقاربه بموجب مقاولة شفهية
أو بموجب صك ملدي، وكانت السندات العظيمة باسم المأمور
سلم السور الشرقي وهذا يعطيها التي الفير أو التي الورقة
دون أجراً، أيام معاشرة في الدواوين العقارية، ومدداً ذلك
فإن بعض معاملات الأرض والانتقال كانت تجرى بصورة مخالفة
لقانون الانتقال، فكانت الآثار خاصة تحرم من الأرض، وبخلاف
طبي ذلك لم يمكن بالامكان التثبت من هوية وجوار صرفات -
المعاقدين أو المسورة لعدم وجود أي قيد في دوائر الفوسه
عما من أنه من المستحيل تعيين هو كل واحد منهم، وبهول
القافية ظهرت الشابكة لبياناتهم والثباتهم. وما يزيد في
الغموض والصعوبة عدم أجراً أيام معاشرة مقاولة في -
دوائر التظرك بعد اعطاء سندات الشهار.

وكان ثبات الوقائع من بيع وشراء وانتقال يتم بأمر
صك ملدي موجود في غالب الأحيان بحسب الظروف،
أو بواسطة البهيمة الشخصية التي يترافق ثبوتها طبقاً لقرار
موافقة ذوي العلاقة، ولذلك تمطلت وسائل الاتهامات المتصوّر
لهم في القانون.

كان من جملة أحكام القانون أن وضع البهد وحق
القرار يثبتان بخطبة الأموال الاصيرية مدة شهر سنتين في
الأراضي الاصيرية، ولكن ذلك كان مستحيلاً أيضاً لأن الاشتراك
تدفع من القسرية بصورة ايجابية بموجب جداول تحريم المصادر
بوضع بصفة المختارين وهيئات عرقاً، القسرية، بغير العمل -

العرض جایز من قبل دوائر المالية طعن المكلفين بهـ
وأى المختار بدن اى اعتبار لقيود التطليـك .
وكان قسمـ ظـيمـ من الامـلاـك هـنـيفـا او مـلـيـعاـ او عـجـبـ
مقـاـلـةـ شـفـقـةـ من قبل رب العائلـةـ السـمـ عـدـةـ اـشـخـاصـ كـهـرواـ
ماـ كـهـرـونـ من ذـويـ الفـقـرـ وـ يـقـنـىـ البـائـسـ فـيـ الـأـرـضـ بـحـفـةـ
مسـلـاجـرـ بـدـونـ وجـنـدـ اـىـ اـصـلـ مـكـبـوبـ .
وقـدـ فـوجـيـ " الفـلاحـونـ بـعـطـيـاتـ العـدـيدـ والـتـعـهـيرـ"
وـكـانـواـ بـهـ رـونـ بـالـأـرـضـ بـلـ مـلـائـمـ ولاـ مـعـارـضـ فـوجـدـواـ اـفـسـادـ
مـعـرـضـينـ تـجـاهـ اـحـكـامـ القـادـسـونـ لـلـوقـوعـ فـيـ اـخـدـ اـمـرـهـ : اـمـاـ
الـحـسـونـ اـنـ حـقـ الـهـرـوفـ . وـاـمـاـ حـارـبـةـ بـدـلـ المـهـلـ اـنـ الـأـرـضـ الـقـيـ
بـهـ رـونـ بـهـ بـلـ سـدـ . فـكـانـواـ كـهـرـاـ ماـ يـلـجـئـونـ السـمـ اـسـتعـمالـ
الـعـسـلـيلـ مـلـىـ الـقـانـونـ كـيـ يـسـلـحـواـ بـثـائـقـ خـطـةـ مـنـ شـهـادـاتـ
لـهـ وـكـوـكـوكـ عـادـيـةـ مـحـرـرـةـ فـيـ غـيـابـ لـصـاحـبـهاـ وـكـانـقـ مـذـرـةـ
الـسـنـ ٢٠٠٠٠ـ وـلـذـكـ فـكـيـرـاـ ماـ كـانـواـ يـلـجـئـونـ السـمـ بـعـضـ مـنـ لاـ .
اخـلـاقـ لـهـمـ مـنـ النـاسـ فـيـ هـيـرـهـنـ لـهـمـ سـدـاتـ بـسـطـةـ لـقـاـ .
اجـسـرـ مـلـامـومـ وـ يـدـعـونـ بـالـسـعـدـ الـسـمـ طـكـ السـدـاتـ شـرـاـ .
الـأـرـضـ اوـ شـرـفـهاـ هـذـ اـكـتـرـ مـنـ شـصـوـ سـنـينـ .

وـيـضـعـ مـاـ قـدـمـ اـيـهـ مـنـ الـصـبـ فـيـ هـذـهـ
الـأـحـمـالـ وـالـظـيـرـ العـيـوبـ الـسـيـيـ عـشـاـنـ اـنـ طـبـيـعـتـ لـذـكـ الـقـانـونـ .
وـيـظـلـرـ لـانـ عـطـيـاتـ التـحـهـيرـ هـجـرـيـ بـحـقـ مـجـمـعـ
الـقـبـيـةـ فـقـدـ فـتـورـ مـهـنـيـاـ وـ فـتـحـ السـجـلـ لـلـعـقـارـيـ وـاعـطاـ .
الـسـدـاتـ اـتـهـارـاـ مـنـ اـخـتـالـ الـعـطـيـاتـ وـ لـعـجـارـ لـلـخـارـطـةـ الـبـيـانـةـ
وـحـسـلـاتـ الصـاحـبةـ مـنـ قـبـلـ الـدـائـرةـ الطـهـرـيـةـ وـ مـاـ اـتـكـنـ عـصـلـ
خـلـافـ ذـكـ رـغـسـاـ مـنـ الرـفـقـةـ ذـيـ اـفـطـسـاـ . السـدـاتـ بـسـرـمـةـ ظـامـةـ
لـضـرـورـةـ قـالـبـةـ بـيـانـاتـ مـحـاضـرـ التـحـهـيرـ وـالـتـعـهـيرـ مـعـ بـعـضـهاـ .
اـنـتـهـىـ مـطـبـيـاتـ التـحـهـيرـ فـيـ قـنـةـ الـحـمـيـدةـ .

بتـارـيخـ ١٢/٣٠/١٩٢٣ـ اـشـمـ اـرـسـلـتـ مـحـاضـرـ التـحـهـيرـ السـمـ مـاـ
الـادـارـةـ الطـهـرـيـةـ لـكـسـيـ تـهـيـيـةـ فـيـهاـ الصـاحـبةـ وـالـبـيـانـاتـ للـطـهـرـيـةـ
الـعـالـىـةـ لـلـعـقـارـاتـ عـصـلـاـ بـالـصـولـ الـعـجـمـةـ وـقـدـ اـنـتـهـىـ هـذـهـ
الـحـسـلـاتـ فـيـ ١٢/١٥/١٩٤٠ـ وـلـذـكـ تـأـخـرـ فـيـ اـفـسـحـ السـجـلـ لـلـعـقـارـيـ
وـاطـلـاـ سـدـاتـ التـسـلـيمـ كـلـ هـذـهـ السـدـةـ .

وسب هذا التأخير حصل بعض الضرر والتضييق لدى أصحاب
الاملاك فسي طل العطقة حتى انهم قد صنعوا العبرة العبرة
لها شهادة الاعمال عام ١٩٢٤ كانوا يعانون من تحملهم او اثباتهم -
الشروع لاضمانتهم الى الجنة جعلت معاملة لا جسور العبرة
البرهنة لاضمانتهم الى الجنة جعلت معاملة لا جسور العبرة
ولكن الاختلاف كانوا يشكرون بلسان واحد من ثلاثة هذه
الاجراء وهم كلائهم وقرر فيما بعد زيارة هذه الاجراء
الى الحد الالتفت .

وقت ذلك جمع هذه العبارات بحسب انشاء السجل
العقارات وتحفظ في جميع اراضي الجمهورية السورية وأصبح
هذا السجل موقعا من الصحف العقارية وشموله المساحة
والقيمة العقارية واخذت للسجل فيه جميع الحقوق
الحقوقية للعقارات او طبع حتى قبض الاجمار اذا جنحت مدتها
ثلاث سنوات (مادة ١٦ / ١٦) قرار ١٨٨) ، وتحفظ فيه حقول
لوضع القائم المختار المالية التي تختلف اساسا لفرض
الضرائب والرسوم ولكن هذه القسم - طلاق - لم يتم
بيانها حتى الان لاعتبارات فيما تتعلق بالاصح حل المعرفة
في وزارة المال ، وهذا الامر وعدم رغبة المواطنون بالتحفظ
عن بدلات البناء الصحيحة في العقد المقيدة للسجل لا عرالان -
شك لان التفسير العظيم في نظام السجل العقاري الحديث
في مبدأ العلامة العقارية ، لان عدم تحفظ الصحفية -
العقارات القيمة التقديمة للعقار السجل فيها ، وتم -
امكان معرفة البدلات التي يدفع بها العقار طلاق وجوه
الضغط . جعلت الصحف العقارية قاصرة من ابطالها . التفسير
الصحيحة لها يطلب العقار من ضمان مادى في السوق التجارية
اذ اقامت طبيه ظاهرات او رسوبات لقاء صفقات تجارية .
كمما ان الدولة يمكن ان تهدى من هذه البدلات في تجهيز
البلدان العتيدة اساسا لفرض الضريبة على العقار فتكون الشرطة
هذه اكبر اطمئنانا على مبدأ العدالة من الضريبة المفروضة
فقد لمبدأ التفسير .

أصل المدحّنة في سبأ (العديدة والتصوّر)

كان ينوب النظام القاري لسبأ. الحكم العثماني لهذه البلاد شائطان هامشان :

١ - الشطّاش العثماني في مظاهر النظم المعمول بها في الحقل القاري .

٢ - الشخص في كفالة شهر الحقوق العثمانية من طريق (التفتر خالقه) الذي وضع طبيعته لهدف اميري بحسب لا - لعظم حقوق الملكية وقيمة الحقوق العثمانية ، لأن قيود الدفتر خالقة لم تكن مضمونة ولا مشروعة بما ٠٠٠ فالارضي لم تحدد بحضور ذوي العلامة ، ولم يكن لها حدود - ثابتة ، كما أنه لم يكن لمجلس الحقوق العثمانية قيد بهذا الدفتر (كحقوق الارضي وحقوق الرهونات العقارية) .

لقد كان تحرير العقارات وفقاً للنظام العثماني القديم ينص ، الامر الذي سبب اوجه الاختلاف والدعوى التي كانت تتحقق كاملاً القضايا . كما ان حدود العقار لم تكن محددة بصورة ثابتة ، هل كانت تعين في اشهر الاحياء ان باسمها ، المالكين المساوين ، كما انه لم يكن لتعيين الحقوق طريق قانونية ، سبأ ان الاحياء ، العام لم يكن يسبق طيبة شهر او هلينخ ما يعطيه لصاحب الشأن بواسطته من تقديم اعراض اراضيه وادعاته ، ولم تعرف الدولة بال曩ري بحقوق الارضي وحقوق الرهونات العقارية ، نظراً لعدم قيدها في سجلات الاحياء . (ثابت دفتر يرثمه) وبصورة عامة لم يكن موجوداً في ذلك العهد المئذن اية خططية تذكر من تعين موقع النشار ومحاذاته وحدوده ومساحتها . ومن الجدير ذكره ان نظام العصر الذي كان معمولاً به ، ساقها لم يكن له القيمة المفتر عنها اليوم للنظم العديدة .

وان جمیع عقارات هل طبيعة سجلات خالقة (دفتر ضبط) ملخصة حسب ترتيب وطه المساحات ، فيه ، الطريقة كان يستعمل مطالعة الحمرود المتساوية طبيعة قرار ما ، لانه لم يكن لكل قرار صفة خاصة . وظوا للتحوش والشخص المبين في السجلات كان

مستحبط عظيم سمات التسلیک طی الارضی هذکم ان اکثریة هذہ
السمات کات عظیم حدودها طی مدة قطع ما کان ينفع بجهة الا
لخیلات جمیة وعماوى جمیة طی المکیة العقاریة . ولیم
یکن لهذہ السمات القسوة الاتهامیة الكافیة لان حق الاعتراض مع
لای شخص شاً واراد .

لذا سارع المشرع فی بسلامان بعد ان ادرك ذلك العقیص فی
الشروع الى اصدار شریع یضم حفیق الافساد المشروعة من
جهة وصلحة الدولة من جهة ثانیة هی دخل القسوار / ١٨٦ /
المتعلق بعمليات التعمیر والتعمیر فی البلاں حمیر التفیر
منه طریق ١٥ آذار ١٩٢٦ ، وبمثل بالواقع رکما اساسیا من ایکھن
الاصلاحات العقاریة التي صرت البلاں ه فتحت المحاجة بصیرة
نهیمة وبهائیة ه وسهلت اعمال الري والتحسين الزراعی ه کما والمث
لك المعاشرات الفسودیة التي كانت تغیر فالبلاں وتمدد الفسلاج الحرسی
للامتنفار الاجتماعیة . فازا بالفسلاج اليوم بعد دخول تلك الاصلاحات
العققاریة اداة الیمنة لافتراج لما له من عظیم الاشیر فی ظمیر -
الزراعة ومسوها وتحقق رفاهیة الافساد .

ولا يرب فی ان المشرع حمما ددخل تلك الاصلاحات لم يتحقق
 بذلك الغایة المرجوة بادی . الامر لا بد يتعذر عظیم شریع بحسب او -
منطقة طی بلد او منطقة اخرى ه لأن شریع قالیم واسع وواسع
اجتماعیة خطيرة لا تقبل ای شریع الا ما کان هی « مثلاً » من طبیعته
الاجتماعیة . فحسری بالشرع ان يتجه الى التعديل والالغا . لبعض
الاحکام التي اثبتت فعلاً عدم مطابقته للواقع الاجتماعي . وهذا
استغر الشرع هذ ان وضع تلك العباری « عام ١٩٢٦ » المتعلقة بعمليات التعمیر
والتحمیر التي التتعديل طارة ه والالغا . طارة اخرى حتى يومنا هذکم
وان ظاهرة واحدة طی القسوار رقم ١٨٦ توضح لها ذلك .
وانما سبب فی هذا الباب فصل ولا خلاصة :

١ - الاول : العباری المتعلقۃ بالتحقیق التعمیری وعمليات التعمیر
والتحمیر .

٢ - الثاني : التدیر المتعلقة بتصديق التعمیر والتعمیر العبری
وتصفیة الاعراضات .

٣ - الثالث : العباری المتعلقة بالتلیک من طریق القسام .

التأثير المتعلقة بالتحقق العجمي واطمئنان التصدية والتحمير الموقت

تم في موسم ١٩٦٣، النسخة الإدارية في المحافظات والإقليمية
نشر قرار انتساب اصل التصدية في جميع المحافظات المقترنة
الخاصة والجهوية لها بعثة احاطة جميع المالكين - زوى
الصلة - وبجرائم طبع بذلك.

ويبيغي منه أنها أجراء ثابت وذلك في المراقبة المعمدة
ستجوي فيها الإصال حيث ينظم التطبيق طعام لتصديه -
بصورة تدريجية وحسب شكل إصال التصدية والتحمير ثم يتم
عرض مخططات المساحة بعد اختام التصدية والتحمير وتقدير
لقرارات القاضي العقاري . وإذا وجده ثمة فسخ فيها $\frac{1}{6}$ ينوب
على حلقة المساحة أن تطلب من أمين السجل العقاري تصديقها
وإذا عذر ذلك يبيغي على العذر العام للحالات العقارية تعيين
قاض للقيام بهذه التغيرة . والا فإن قاضي صلح المطعون به تقيد
بهذه التغيرة هذه . وهذا يقرر مخطط المساحة وبهفي تقييد
للأحد من مطابقته لقرارات القاضي العقاري أو حكم الصالحة
كل من المخطط وجدول التصدية النهائي . وهذا ذلك الشارن
تحمير الجداول والمخطط مطابقين لتصديه والتحمير العائدين
من قرارات القاضي دون حاجة لاتخاع طرق الفش الرسمية . ولذلك الحال
باحكام المادة الرابعة من القرار ١٨٨ / ١١٨٨ / حيث الفسق القرار ٥١٣
 المؤرخ في ١٥ أكتوبر ١٩٦٦ الذي كان يبيغي إبداع مخططات المساحة
والجداول طبقاً صفة ثلاثة أشهر لدى المكتب العقاري المساعد
كي يتمكن زوى العلاقة من الاطلاع عليها للتحقق من مطابقة -
حيث مكتبهم وبجرائمها .

فالكشف في سوريا يستند تحقيق عجمي صدق بقرار
قضائي . يحدد طبيعة العقاري التسوية والطبيعة . وقد
اطبع الشارع لزوى العلاقة حتى سع لهم بوجه الإطمئنان
على عدم مطابقة المخطط للحالات العائدة من لاحظة الحصول المفعوس
عليها على الأرض . به أنه لم يتحقق هذه الصلاحيات فيها بمحاسبة
مطابقة المخطط لقرارات القاضي العقاري وذلك أن تتحقق كهذا

فترض أن يقوم به خبراً فهو من الصحب على الاشخاص المأمورين
القسم به ولاحظته وادرك أمره الفنية . لذا كان ايداع
المخطط والجدول وادعهم أمر مخالف للواقع ويقتل للاصال
التي تأتي بطبيعتها اتهام اساليب المماطلة والتسييف التي تعرض
صالح الكائن من الصناعة ، فطبعي ان بساع الشرع من سد
الفسدة التي اوجدها شرط سابق انتهت الوقائع هنالك
للعمونيين القضاة والعقارات .

واما الاخطاء المادية الواقعية على المخطط - بدون قصد -
فيقوم امن السجل بتصحيحها وذلك بها على طلب قدره ذريا -
العلاقة . وتحتم بعد ذلك ايداع كل من المخطط والجدول لدى دائرة
السجل العقاري كسعادة للسجل العقاري على ان تحفظ صورة
صحيحة عن اصل المخطط لبيان التعديلات الطارئة على العقارات
او لمقارنتها بالخطط الاساسي عند الحاجة .

صدر القاضي العقاري قراراً بذلك بما على اقتراح
رئيس اعمال المساحة الفنية وحدى بعوبته تاريخ معاشرة -
علميات الكشف على العقارات واجروا تحديدها وتحصيدها موقعاً -
وياريخ هذا القرار من سائر محاكم المحافظة كما يقوم بهم
التعليمي رئيس فرقعة التحديد وفيها مخاليف المخطط والمماطلة
المجاورة لها طما بذلك كي يقوموا بهليخ ذري العلاقة شفهيها
واملاهم موظف اجرأوا تحديده عقاراتهم كي يحضروا لهم -
وحدى طكيتهم والادلة بادعائهم وافتراظاتهم . ومن الجدير بالذكر
ان غيابهم عن الحضور وعدم ارسال وكلاً منهم حين المدعى
الحادي لا جروا العطبات لا يوقف سير الاعمال . وذلك تحقيقاً للسرعية
والجهاز الاعمال و عدم مرقلتها واما اذا تغير المختار او عذبه
القانوني (وهو احد الاصناف الذي يختاره الهيئة الاخيلوية لبعض القضاة)
عن المختار المحدد لا جروا العطبات التمهيدية ؛ فان المختار من يترافق
عن ممارسة اعماله وينظم ضبطها حسب الاصannel وحيث مطرد
او القاضي العقاري علما بذلك حتى يقوم بمعاقبة المخالف
عن الحضور وتطبيق الاحكام الجنائية التي من مهامها في القضاء
المخالف وسائر المكلفين بسمها للقيام بهم التعليمي من مسئوليهم
شخصياً من اعمالهم اجرأوا التعليمي الفوري عليهم اجراؤه قانوناً .

وفي اليوم المحدد لاجرواً مسطبات التحديد والتحصير الموقعة وفقاً للمهندس المكلف بتحديد العقارات وذلك بحضور العائدين - والجسوار والمدعين بالحقوق والمخالفات بالثبت من الصنف وسائل الحقوق العقارية وذلك استاداً للثائق العبرة والافادات الاشخاص الحاضرين الشخصيات ببيانات وايصالات عن ملئ الحقوق وعن أصحاب - الصنف وعن شروط وضع اليد (وهذا ما سبق له فصل مستقل في هذا الباب) .

ثم ينظم المهندس بحضور التحديد ودونها فيه افادات - أصحاب العلاقة والمخالفات المعترضين والمدعين كما ينظم الاستاذ والدكتور الشهود العبرة من ذوي العلاقة مقابل بدل يؤكد ذلك الاستاذ . ويتحقق جميع هذه الستادات بحضور التحديد بالظسم وبحضوري بالمهندسين ان بين الافادات التي تلى سعادتها كما وردت على لسان أصحابها دونها تحريف او تعديل ظمراً للنتائج الباسقة المترقبة عليها .

ومن اثبات الاموال التقديرية يقوم القاضي العقاري بتحقق جميع الاعترافات والمراعم ويصدقها وذلك لاجعل اساس الافادات - المرسمة ، لذا يحضر من جرواً تحريف حالة الصنف الحقيقة كما يوجب على المهندس المكلف الفات نظراً كل من رئيس الاموال الفنية - والقاضي العقاري الذي سائر الافادات التي تزاءجت لشهادة بانها مدبره لقرار وضع يخطف من الصنف الفعلي .

واذا حصل ثانية دراج على طيبة او تصريف ما ، يعبر واضع ^{بيانات} اليد بطلبته لـ مالك ففرض . واما الذي يرسم حقاً فهو استاداً ليس وثائق او سدادات رسمية فمغير معترضاً .

وقد مع الشرع للمهندس المساعد وكافية سلطاته المراجحة صلاحية ثبوت المخالفات المرتكبة اثناً اجرأً مسطبات تحدد العقارات حيث تتعذر كافية ضبطهم بقسوة الرادعية كفتقر صحة حق يثبت مساحها . كما يملك القاضي العقاري سلطنة التثبت فيما قدر برتكب المخفر وذروا العلاقة والمهندسين من مخالفات تثبت اجرأً مسطبات التحديد والتحصير . ولسم لا ٠٠٠٠ تتحقق هذه الثقة - ثقة القضاة العقاريين - بهذه الصلاحيه . ٠٠٠٠ المسوا هم المكلفين رسمياً دون سواهم للقيام بتنفيذ معاشرات العدد ٢ ٠٠٠٠ المسمى ولاشك بمعبر عن الادارة الفعلية في مسطبات التحديد والتحصير .

ناديك من اصحابهم المستمر بالقطعة العقارية وفلا خلها العقبيين فيما الامر الذي يسهل عليهم تغير التعدادات والقضايا على كثيرون من العارضات الفردية والجماعية .

وعدد حدوث نزاع ٠٠ بين المهندس من جهة و المالكين من جهة ثانية بحد ذاته مطبات التحديد والقضايا وضع التثبيم يقوم القاضي العقاري في تلك المقطعة العقارية بدراسة وجهات ظهور كثيرون من الطرفين العارضين ويفصل في القضية بقرار مبرر .
واما اذا كان موضوع النزاع يتعلق في اثبات حق ما ففيت عند ذلك القاضي العقاري بالامروء ولكن بعد انتهاء المطبات -
الشهادة لا قبلها كما هي الحال في الحالة الاولى .
ويكون المهندس كافية لايصالات القاعدة من مطبات العددية الوقت وذلك في محضر التحديد والتحصير المنظم لكل عقار وفقاً لتقديم المطبات وفقاً جدول تحصير العقاريات . كما يتضم على اساس التحديد والتحصير لكل عقار محضراً واحداً ولا ذكر فيها المعلومات التالية :

- ١ - صفات العقار (موقعه ، مشتملاتة ، نوعه ، الشروط ، حداوده الصريح بها)
- ٢ - اسم وشهرة ومهنة وجنسية كل من المالكين او الشركات .
وخصية كل شريك في حالة الشيع .
- ٣ - بيان الحقوق العينية وفقاً لاحكام المادة العاشرة من القرار ذي الرقم / ٣٣٣٩ / . واما كان العقار جانباً يوقف به في بيان نوعه واسمه الواقعين والمعلمين والمستحقين واخراج اسباب الصرف (التسجيل - الشرا ، بالعمال - هبه ، الارث - وضع الهد ودته) .
- ٤ - بيان الاعتراضات على الحدود وعلى وجود حق الحكم والحقوق العينية الاخري .
- ٥ - ذكر الوثائق والاسناد التي ابرهادوا العلاقة .
- ٦ - بيان المكان المختار الذي اخذه المالكين والشركات والجوار والعترضون ودعوا الحقوق في المقطعة العقارية .
ويجب ان يتضمن محضر العددية الوقت توقيع كل من المالكين والشركات والجوار والمعترضين او وكلائهم الذين خسروا المطبات ومختار المقطعة العقارية او من ينسب منه عصابة والا اصرر الاجراء باطلاق .

ثم يقسم العميد بثبات تفاصي التحديد ذاته بحضور زوج العلاقة بعد أن تكون فيه قرارات القاضي العقاري وسائر التمهيلات الطارئة . وبعد انتهاء هذه الإجراءات التمهيدية المتعلقة بعمليات التحديد والتحصير يرسل رئيس الأعمال الفنية إلى القاضي العقاري كافة مخاض تحديد العقارات وضمم التحديد وجدول التغیر . ثم يحضر القاضي العقاري قسراً بهلاك في اختام عمليات التحديد . والتحصير التمهيدية في العطقة العقارية وعندئذ يتوجه على المختار أسلام زوي العلاقة وسائر الأطمين في المنطقة العقارية اختام عمليات التحديد . و سهان المختار الذي قبل خلافاً كافياً . الإذنات على تلك الإجراءات التمهيدية . و خلال المدة المحددة للاعراض وهي ثلاثة شهور يحق لكل من المالكين والجسوار والمعترضين وكافة مدعى الحقوق أن يثبتوا ما يعارضون لهم على تلك الإجراءات بعد بحثهم المستدات والوثائق الشهوية . وبصورة عامة أي دليل يستطيعون بوجهه إثبات أدلة آتتهم أو اعتراضاتهم .

%%%%%%%%%

الفصل الثاني

الاعتراض الععلمة بتصديق التحديد والتحمير العوقت ومنهية الاعراض

اقسام الشرع في البلاط قضاء مثانين (١) بخاصة
الحكم في الدعوى والبت في المعاشرات والدعمايات العائنة اعضاً
اجروا بعمليات التحديد المؤكدة كما كلفت محكمة استئناف المنطقة
استغافاً بالقرارات الصادرة من هؤلاء القضاة اذا حصل ثمة
مراجعة او دعماً ما وذلك عما يؤكدوا لضمان حقوق المدعى
وخطيبه .

وقد نظم الشرع كافة الدعوى بحق ما او العقوتين
وجوب تقييم ادعاياتهم واعتراضاتهم من الثالثي البهتان
لتحقق المقصود القاضي العقاري خلال ثلاثين يوماً على
اختمام العطيات التمهيدية كما حدد القانون صراحة
الشكل التدخل وحالات قبوله بشكل بعينه وكذلك اصلاح
مشوداً وضادته مبنية لحقوق الافراد دونها فسوض لو افهم .
حيث نصت المادة العشرين من القرار /١٨٦/ انه يمكن لكل
شخص لم يدخل في الامر سابقاً ان يدخل بطرقين :

- ١ - الاعتراض - وذلك فيما لو وقع خلاف على وجوب حق
الملكيّة او على مدى هذا الحق او على حدوده .
- ٢ - طلب التسجيل - وذلك عند وجود ادعايات تتعلق باستعمال
حق مبني يمكن تدوينه في السجل العقاري .
كما مع لاصحها والوكالة القانونيين والقائمين على
اموال القاصرين والغير ودين والاقربها والاصدقاء .
التدخل عن طريق الاعتراض او التسجيل باسم القاصرين -
والعاجزين والفائزين . به ان الشرع اشترط على الاشخاص والاصدقاء
التدخل باسم موكليهم ثبات وكذاهم بمحنة صحة ذلك قبل
ولهم امام السلطة القضائية ذات الصلاحية باسم المعترض
او مبني الحق .

(١) كانت بالمعاضي تقوم بعمليات التحديد والتحرير لجنة مؤلفة من ثلاثة اشخاص
استبدلت اللجنة بقاض فرد عقاري بفتح السرعة في انجاز الاعمال .

ولا يخفي ما لهذا التدبير من محسن جصلة ؛ حيث حال دون وقوع النعماوي التسويقية التي قد تفاجئي " القاضي او العاجز او الغائب امام قوة الاحکام المكتسبة " القضية " الشخصي " chose jugée فتحقق بعدها الحم فقراراً بهيفاً وفهمة ثبتت مطبات التحديد الموقت وضعيته -

الافتراضات بهيفي مراءات الاجراءات العالمية :
يقوم كاتب الجنة باستعلام كافة الافتراضات والادعاءات الخطيرة والشديدة ؛ ويدوينها في المحضر بمقدمة مختصرة ؛ وفق الضروري لرسم كافة التصريحات بالمستندات والرسائل - المبرقة والا افرنجي الارمن باضلا وقسي بسرمه ، كما ان توقيع صاحب الملاقة على التصريحات المقدمة امر متوقف عليه قبل الافتراض او ردءه . • وإذا كان دعوا العلاقة بجهة دون الكاتبة فيستعراض عن التوقيع بمحنة الابهام اليمين . وفهمة تجنب بخطه " التلبية " لـ " القاعدة " بهيفي تعنى الصون المختار في العطقة العقارية .

وعدد انتهائاته تقدر بـ ١٠ مدة تقدم الافتراض - وهي ثلاثة شلاون يوماً - العروحة لكتلة المحضرتين وفهمي الحقوق بمقدمة القاضي العقاري قراراً يختص بهوجهه . مطبات التحديد والتحمير - السوق ، وبصفته على باب قاعة الجلسات ، وبمعطيه لدوا - العلاقة علماً بذلك بواسطة المخاتير ، ويبلغ ايضاً الى جميع محاكم المنطقة ، ويشعر في الجريدة الرسمية كما هي عليه الحال في قرار افتتاح العطيات . • وهذا امثل الاسلوب العاضبي الذي كان يعتمد على اجراءات التحديد والتحمير العصرية التي في الافتراضات والادعاءات المقيدة لولا ثم اصدار قرار الاختصار شائعة . • ولا يخفى ما لهذا التعديل من اثر حسن حيث كان توجيه الاستجوابات مطقة واقعية مهيبة طك الصوريات الجمة التي افترضت سهل التدبير العاضبي ، الامر الذي يسبب تأخير فتح السجل العقاري وتفصل المخطط الصافي اللذين لا يتحققان قبل الختم لام التهائين .

ما هي عن طك الافتراضات التي كانت تزيد على خمسة فحصت من اعادة النظر في دعوى سبق ان فصلت سابقاً

قرار قطبي . فتلا في لبنة العد بسر الجنة منه الشارع
الى اسلام اختام عطيات التحديد النهائي مع الاحفاظ -
بالافتراضات التالية :

وفي حال عدم تقديم اعتراف ما طوى الاجرأت التمهيدية
خلال الصلاة المعنوية قانونا ، يقسم القاضي العقاري بالجهازة
على جميع ما ذكر في المضبوط من بحثات وأمسير به جبل الحقوق
المعنوية ، كما يرسل كافة سنسخ المضبوط الأصلية ، ويعتبر
قرار القاضي العقاري بافتادا دوليا حاجة الى ملخص او
اسلام ، واما المحاضر التي جرى فيها الاعتراف فينظر في افتراض القاضي
حسب ترطيب جدول التحذير العوقت قائمة ذات ارقام مسلسلة
بالمقارات التي قدم شائعا افتراضات .

وقد صنع الشرع للمدعى من ملامة - خسارة شريطا -
هذا من طرق لصق قرار الاختام بخطيمون خلالها ترقين
اعترافاتهم وادعائهم ، ويتم ذلك بمحرر من المدعى من امام
القاضي العقاري حيث يثبت في المضبوط واقع الحال وأمسير
بجبل الحق العيني باسم صاحبه في السجل العقاري .
طاعة هذا الاجراء التخفيف من كاهن القضاة ، والنجاة التي
الوسائل السلمية لحل النزاعات وذلك مبدأ بالقاعدة العامة -
ـ صنع خاسرو غير من دعوى رابحة .

ويعد انتهاك مدة الاعتراف والمهلة القانونية المفروضة
للدعى من واصحاب الحقوق ، يضع القاضي العقاري بالظفر في
الدعوى حيث يبت فيها نهائيا ، بعد ان يقوم بالاجرأت القاضوية
المفترضة عليه ، فيحدد القاضي موعد الظفر في كافة -
الاعتراضات والادعيات العقدية بقرار صدوره ، وبخلافه الى كافة
الدعى من مقامهم المختار ، والا فالتعليم يذهب بطرق
اللصق على باب مركز القاضي على ان يعطي كافة المخاتير العقدين
في المنطقة العقارية ملما بذلك وبحق للقاضي ان يقوم
باجرأت تعهدية تسبق موعد الظفر في الاعترافات حيث يكتفى
کافة المدعى من اسرار مستداتهم ونتائجهم الشوهدية ، ويطلب لهم
اوضاعات من شأنها ان تسهل عليه مهمة النظر في الدعوى
وعلى المدعى من الاذعان لذلك . وبكله ايضا الايقاع الى من فعل

العقار من طقماً نسبه او بمناسبه على طلب المدعى عليهم او لحكمهم لا جراها
تحقيق فعليه ؛ وذلك بمساعدة المهندس وحضور المختار والمدخلين
في القسم المطلوب علني ان يملأوا موعد الاشتغال بواسطة المعاشر ؛
كما دون نتائج التحقيق الذي قام به القاضي في حضور وليظم
حسب الاصول ؛ وقد مع الشرع الذي العلاجه والمدخلين حتى
الاطلاع على نتائج التحقيق وكافية المعلومات التي دسته فسي -
المحضر ؛ وقد يلزم لاتخاذ جوازاته على ذلك في غضون خمسة
شهر يوماً التي تسبق موعد المحاكمة .

ومنذ الشروع بالمحاكمة يكلف القاضي الكاتب بخلافة
محاضر التحديد والتحريير ؛ ومحاضر الكشف ؛ ونتائج التحقيق العكسي
والوثائق الشهودية الموجودة ضمن اذن الصوى ؛ فهم يستمع
القاضي الى كافية مرافقات الطرفين الشهودية اياً لاحوا وباكتفاء
لبياناتهم المقدمة ؛ واخيراً يهدى القاضي حكمه اما فسروا او في
جلسة مغلقة ؛ وقد حظر القاضي من بصرة القاضي من اللجوء
الى تأجيل الدعوى وامتناع المدعى عليهم او تهول اعادتهم - عدا
الدوائر العامة - ما لم يكتف من وجوب القسوة القاهرة .
وهكذا رأى اسلوب المطاطلة والتأجيل الذي قد يلجأ اليه
ذروا النوة السئلة بفهمه الاضرار بالطرف الآخر ٠٠٠ ومن الجدير
ذكره انه في حال طلب رد القاضي العقاري (فيما اذا دفعت
اسبابه القاضوية) فيفترض في هذا الطلب القاضي العقاري الملازم
واذا رد اياً القاضي العقاري الملازم فيفترض في طلب المسند قاض -
مسقاوري او ملازم بعينه مدير الصالحة العقارية ولا يقبل رد هذا القاضي .
واذا تفيف المدعى او صاحب الحق المرفوع عن الحضور
في الموعد المعین ؛ يعبر افتراضه لافتاً ويرفقه القاضي حكماً
من محضه التحديد والتحريير ؛ ويأمر بتسجيل العقار في السجل
العقاري على اسم المدعى عليه وذلك عملاً باحكاماً المادة الثالثة
والعشرين من القرار رقم ١٨٦ / ٣١ .

وقد جاءت المادة / ٣١ / من القرار / ١٨٦ / لكل صاحب -

حيث لم يدخل لدى القضايا العقاري رفع تضمينه لدى المحاكم -
العام - خلال سنتين من تاريخ الذي يصبح فيه قرار القاضي العقاري
او قرار محكمة الاستئناف نافذاً . وللقاضي العقاري ان يحصل

صورة مرسنة غير قابلة لاي طسوّق من طسوقة تصريحية بذلك حرا
في القضايا التالية :

أ - الدعوى المعلقة في الحقائق الجاربة على الحدود أو -
العائد للجهاز (الجدار العنكبوت) حقائق الأرفاق المعلقة
بالتوافق وبيان الصواب والخطأ)

ب - الدعوى الداخلية ضمن صلاحية قاضي الملاع حتى وإن كان
القرار قابل للاستئناف وفقاً للقواعد المنصوصة في الإجراء .
واما بقية القضايا فيهم بالدرجة الأولى (كالدعوى
المعلقة بخلاف ما على وجوب او منهي حق طعن لو حق مبني
غير مقبول وكذلك على موقع حدود إنما يطبيق الحكم
العادة ١٢٢ / من قانون أصول المحاكمات الجنائية .) (١)

وان استئناف القرارات الصادرة عن القاضي العقلي -
 يجب ان تقدم تحت طائلة عدم قبوله من محكمة استئناف العطفة
في مهلة خمسة شهور وما ابتدأه من تاريخ التقاضي .

وتنتهي مع الشرع للقاضي العقلي صلاحية الحكم بالغرامة
والفصل في طلبات العطل والضرر مع الاكتفاء بحق الاستئناف
وذلك اذا ثبت ان الاعتراض يمس طنه الضاربي ، او امس مبني على
سوء نية ، ففي هذه الحالة يتعرض على المدعى فرض فرمان
قدرها خمسة وعشرين ليرة سورة ضلائلا فيما يتعلّق بالتحقيق -
والكشف والخبر . وفيمثل هذا التدبير هو وضع حد لاستئناف
الاعتراضات التي تهدف تأخير المحاكمة والاضمار -
بملاعع الاقرارات العشوائية .

واذا كانت الدعوى من صلاحية المحكمة "الشرعية" تتمكّن -
للقاضي اذا وجد ثمة ضرورة الاستئناس برأي قاضي الشرع قبل الت
في أساس الحق ، كي تكون الأحكام الصادرة مستندة
إلى رأي سديده . ولا يخفى ما لهذا التدبير من مصلحة جديرة
بالذكر نظيراً لطبيعة السمعة في الجهاز مطباطه التجاريه والتحرر
ونفع السجل العقلي . ذلك ان الشرع يشن الوسائل بقصد العاجل
دليل اكيد على سوء النية فضلاً من اصلةة سوء العنيين .

(١) يلاحظ ان المقصود بذلك هو المادة ١٢٢ / من قانون أصول المحاكمات

ويفسّي الاشارة الى ان استئناف قرارات القاضي العقاري لا توخر اجراءات التسجيل العقاري في الصحفة العقارية التي يقوم بها القاضي عقب الانتهاء من عدّيق الافتراضات الخدمية عن ذوي الملاقة . ويتولى كاتب محكمة الاستئناف ~~يلم~~ في القاضي العقاري استئناف المقدم وذلك خلال ٢٤ ساعة مدن طارخ البداع مت طائلة الفرامة التقديمية وتعبر عن الفرق المضمن .
ويجوز في الحوالات الاتهام الطعن بطريق طلب امسادة المحاكمة في قرارات القاضي العقاري او محكمة الاستئناف المصدرة في القضايا العقارية :

- ١ - اذا كان خصم المستعدي (Appellant) قد ارتكب بفسنه اثماً دعوى فناه من شأنه التأثير على القرار المطعون فيه والغرض الذي يرتكبه المحامي يمكنون في حكم الخيش الذي يرتكبه موكلاً .
- ٢ - اذا نهض من البت في سب مدلن به في الواقع .
- ٣ - اذا اقر او صرخ فيما بعد بان السيدات المدعى عليهنما القرار الحصون هي غير صحيحة او تبين ان حكمها سابقاً بني طيباً هذا القرار قد عدل او فسخ فيما بعد او كان شاهداً او خيراً او مترجم قد حكم عليه بالشهادة الكاذبة او بالزور .
- ٤ - اذا صدر حكم على الدولة او على ادارة عمامة او مؤسسة عمامة وهي مطلة خلافاً للاصول او بطريق الغرض .
- ٥ - اذا وجد تاقضي قرارات صادر عن محكمة واحدة بين ذات المدعى عليهم وذات صفتهم وذات الاتهام المدعى بهما كما تفضي من احكاماً هذا القرار طلبات اعادة المحاكمة قبل وضعه موضع التنفيذ او المرفوعة على جميع القرارات التي لم تكن قد نفذت قبل نشره .

- القرار ٣٢٣ ل.ر العوز ١٩٣٩ / ١١ / ٢٢
لقد اوجد الشرع تدبراً ضمن بوجبيه حقوق ذوي الملاقة بشكل يكفل تأمين الانسجام بين القضايا المختص من جهة والقاضي العقاري من جهة اخرى ، حيث نقلت جميع القضايا العقارية التي كانت تعظر فيها سابقاً كافة المحاكم البدائية والمحلية والشرعية الى القاضي العقاري ، فاعطي صلاحية البت فيها .

شرطة ان لا يكون قد صدر بشأنها حكم في الاساس سابق لتأريخ تلقيهم قرار افتتاح طلبات التحديد والتحرس في المنطقة العقارية ويفهم ان تقسم كل من محكمة البداية او الصلح او الشرعية بارسال كافحة اوراق الدعاوى العقارية فور تلقيها قرار العاشرة بالتحديد والتحرس الى القاضي العقاري الذي يتابع النظر فيها ، و اذا كانت المحاكم البدائية او الصالحة قد اصدرت احكاما لم تكتب بعد الدرجة القطعية عند تاريخ تلقيه قرار افتتاح طلبات التحديد والتحرس في المنطقة العقارية فلا يمكن الطعن بها عن طريق الاعتراض ولكن المشرع اجاز استئنافها خلال ثلاثين يوماً ابتداء من تاريخ تلقيها .

ولا بد من التوبيخ الى ان المحاكم المختطفة (١) كانت تأخذ دلائل جمة من شأنها مرقلة سير الاصناف ، والتى في كثير من القضايا ، فضلاً عن ادارة كثيرة من المشاكل والمعارفان الفردية التي كانت تشغل دور القضايا براجعتها الافتراضية المستمرة . لذلك صدر القرار ١٣٥ لـ ١٤ المؤرخ في ١٤ حزيران ١٩٣٥ فنص بصرامة انه " في حالة وجود مدعى اجنبى يقى القاضي العقاري صالح للنظر في الدعوى ، ولكن قراره يستأنف الى محكمة الاستئناف السورية الناظرة في دعاوى الاجانب " . ولكن القضايا الاجنبية قد الفي برقته في سوريا فيما بعد واضحت القضايا موحداً المحاكم السورية وهذا ما توصل في دعاوى الوظيفيين والاجانب على السواء بوجوب المادة ٢٥ / ٧ من المرسوم التشريعى / ٨٠ / العدد .

ولم يطالعنا المشرع بشيء جديد فيها يتعلق بتلقيه القرارات الصادرة من المرجع المختص لذوى العلاقة ، حيث يتم التأمين على اخلانها مدة خمسة شهور يوماً على باب المكان الذى يتداركه القاضي مرکرا له ، واما القرارات الفيدية فيجري تلقيها حكماً بمعرفة القاضي الى محل اقامته المتخصص المختار ، و اذا لم يكن هناك محل مختار فيعتبر الاولان بثانية التلقي ، واما بالنسبة للدوائر العامة فالتلقي يجري بالطريق الاداري المتبوع الى اكبر موظف فيها .

(١) المحاكم المختطفة هي المحاكم التي كانت موجود في سوريا ايام عهد الانتداب والتي كان يدخل في اختصاصها النظير في كل دراج موجود فيه صلحية الاجنبي .

ولم يشاً المشرع اخضاع كافة هذه التقسيمات الى احكام اصول المحاكمات المدنية وذلك تجنبًا للمساوى . الذي قد تهم هبها ومن شأنها ان توخر سير العطيات والبت فيها . فعدم مراعاة الاصول المعينة في قانون اصول المحاكمات المدنية لا يعتبر مطلقًا سبباً يوجب البطلان من حيث الشكل كما هي عليه الحال في الاصول المدنية .

واخيراً توجع كافة اضهارات العاملات القضائية المتعلقة بالدعاوى التي يتضمنها القاضي العقاري لدى مديرية العمال العقارية و كما يقوم ماتروم اعمال المساحة باداع كافة خرائط المساحة الحصدق عليها لدى المكتب العقاري المحلي .

× × × × × × × × ×

بيان عن اقساط المساهمة في سوريه حتى قاية عام ١٩٥٢

المجموع بالهكتار	المساحة و المساحة و المساحة			المحافظات والاقضيـة	دـهـقـن
	المحددة	التي سـتـحدـد	غير المروعة	الـهـكـتـار	الـهـكـتـار
٥٣٤٢	-	٦٥٠٠	٤٤٦٦٢	٦	٦
٢٠٠٠	٩٨٩٢٠٨	١٠٠٠٩٠	١١٦٢٩٢	٦	٦
١٤٤١١	-	٢٤٧٧٢	١١٩٦٣٩	٦	٦
٦٥٠٠	٨٢٠٠	٥٦٢٠٠	-	٦	٦
١٣٠٠	-	١٢٤٧٧٠	٥٢٣٠	٦	٦
٣٥٦٠٠	٦٠٠٠	٢٠٠٠٠	-	٦	٦
٢٨٥٣	٦٤٠١	٥٦٢٨٤٢	٢٨٦٥٠٣	٦	٦
٤٢٩٢٤٩	-	-	٤٢٩٢٤٩	٦	٦
٢٢٦٤٠٩	-	-	٢٢٦٤٠٩	٦	٦
١٦٥٩٩٧	-	-	١٦٥٩٩٧	٦	٦
١٧٥٨٥٢	-	٦٤٠٧	١١٠٣٩٥	٦	٦
١١٥٦٢٩	-	٧٣٩٧٢	٣٦٥٥٢	٦	٦
١٢٣٣٩٢	-	١٠٠٦٧٠	٢٥٢٣٢	٦	٦
٢٩٨٥٤٠	-	٥٠٠٠	٢٤٨٥٢٠	٦	٦
٢٧٣٠٥	-	٢٧٣٠٠	-	٦	٦
١٥٤٥٠٩	-	١٥٤٥٠٠	-	٦	٦
٢٥٥٠٠	-	٢٥٥٠٠	-	٦	٦
٨٢٥٠٠	-	٨٢٥٠٠	-	٦	٦
٢٩١٩٤٨	-	٩٩٩٨٨٩	٢٩٢٨٥٩	٦	٦
١٤٧٠٠	-	٢٦٨٢٨	٧٥٧٢	٦	٦
٥٩٠٠	-	٥٢٥٦٨	٣٤٣٢	٦	٦
٢١٤٠٠	-	١٩٤٩٦٩	١٩٥٣٤	٦	٦
٤٢٠٥٠	-	٣٢٤٣٦٢	٩٥٦٣٨	٦	٦
٠٠٠/٠٠٠					
الـجـمـع					
حـربـان					
الـرـوـنـة					
الـأـلـعـ					
الـجـمـع					
جـيلـسـانـ					
طـبـعـانـ					
الـسـمـانـ					
ادـلـنـ					
جـسـرـ الشـفـرـ					
معـرـةـ النـعـمـانـ					
عـينـ الـعـرـبـ					
اصـلـارـ					
جـيلـ الـأـكـوـادـ					
حـلـامـ					
الـجـمـع					
حـلـانـ					
دـهـقـنـ					

المجموع بالمكتار	المساحة و المساحة و المساحة المحددة و التي تحدد كغير المحددة بالمكتار و بالمكتار و بالمكتار	المحظيات والقضيات
٤٥١٣٢٥	٢٨٠٦٦٥	٢٩٦٥٧٩٢
٤٠٠٠	٢٠٠٠	٢٢٨٢٠٠
٦٥٠٠	٩٢١٠٠٨	٩٢١٠٠٨
		حصص
		حصاء
		حصاء
		سلعية
		الفواكه
		دبس العود
		مياه
		ابوكسال
		الرقائق
		المجموع
		اللاذقية
		اللاذقية
		جبل
		ماناس
		طرطوس
		صافيتا
		طكشخ
		صفاف
		الخطف
		المجموع
		الجربة
		القاشلة
		بروك
		المجموع
		المجموع العام

الفصل الثالث

التدابير المتعلقة باكتساب الملكية أو التصرف من طريق التقادم

لم يوضح في قانوننا تعريف واضح للقادم ، ولكن القانون المدني الفرنسي عرفه بما يليه " انه طريق لكتاب الحقوق او للغرض منها بمرور زمن معين ضمن الشروط المذكورة بالقانون " ولا يجب في ان هذا التعريف ينطبق على توسيع القادم : **القادم لكتاب الحقوق** (١) وهو سبب من اسباب التملك يؤدي الى اكتساب الحقوق بالاستهلاك عليهها مدة من الزمن . والقادم بالسقوط (٢) وهو سبب من اسباب السقوط يؤدي الى فقدان الحقوق بالسكتة عنها مدة من الزمن (٣) .

ولمحنة في القانون العقاري ظهر لنا أن التشريع الروماني اقر بمرور الزمن المكتسب كما اقر بمرور الزمن المسقط ، وأن القوانين ببراءة نهجت على غرار التشريع الروماني حيث قبلت بمرور الزمن على تسويفه ، أما الشرع الإسلامي فقد نبذ فكرة القادم المكتسب واقتصر على القادم المسقط لئلا يفسح المجال للمطالبة بحق اهمل صاحبه المطالب به رضا طهلا (٤) .

اما القادم المكتسب فقد اقرته مذكرة المادة ٣٧ من القرار ١٨٦ الصادر بتاريخ ١٥ آذار ١٩٢٦ فاعتبرت وضع اليد سببا من اسباب - **التسجيل** ، ثم تأولت تفصيل قواعده واحكامه المواد ٢٥٥ - ٢٦٦ من القرار ٣٣٣٩ كما ان القانون المدني السوري اقر القادم بتسويقه .

(١) التشريع العقاري الجر، الثاني للدكتور مأمون الكريسي .

(٢) نفس المرجع .

(٣) ولكن بعض الشرائح يخالفون ما ذهب اليه الدكتور مأمون الكريسي -

(فابري ورو) صحيفة ٤٧٥ يعتبران القادم المكتسب ليس طريقا

من طرق اكتساب الملكية وإنما هو طرفة بحثية تتألف المكلمة

المهددة بالاعتراض وذلك بواسطة الحبسارة التي تتوفّر فيها صفات

معينة والتي تعدّ لوقت محسوم . ومورسون في (المجلة الاقتصادية)

يقول بأن القادم المكتسب ليس طريقا لكتاب الحقوق وإنما هو قرينه على الكسب .

(٤) نفس المراجع للدكتور الكريسي .

ولا يخلع هذين التومين من التقاضي عليهما ان ذكره باجراء اهمات الفروق بين التقاضي المكتسب والتقاضي المستقطع لها فسي ذلك من اهمية كهري في حقل التشريع العقاري .

ان اساس التقاضي المكتسب الحيازة او وضع اليد (Possession) بخلاف التقاضي المستقطع فان اساسه احتمال صاحب الحق المطالبة بحقه .

ان مجال تطبيق التقاضي المستقطع اوسع من التقاضي المكتسب .

فالقضاضي المكتسب لا يسري الا بالنسبة الى الملكية وبغض الحقوق المعنية المترتبة عن حق الملكية (الانفصال ، السطحية ، الارشاد ، الحكم) . اما التقاضي المستقطع فانه يكون بالنسبة الى الحقوق الشخصية وكل الحقوق العينية المعقولة والمعقولية (عما حق الملكية فيه لا يرسى بحكم الانفصال)

يتطلب على التقاضي المكتسب كسب الملكية او الحقوق المعنية التي تكون محل الحيازة ، ويعطى الحائز الذي تم له التقاضي الحق في رفع كل الدعاوى الخاصة به ، بما في ذلك دعوى الاستحقاق وثبتت الملكية ، كما تخوله وفقاً يعترض به على دعوى الاستحقاق التي ينبعها عليه الصالك (١) . اما التقاضي المستقطع فانه يتطلب به لدعوى طلب صاحب الحق او الدائنين مهدداً بطالب بحقه او بتفويضه ، الالتزام ، فهو لا يخول الا رفعه للاعتراض على الدعوى المرفوعة عليه .

وثمة قواعد مشتركة يجدر ذكرها بين هذين التومين من

القضاضي اهميتها :

١ - ان التقاضي ليس من النظام العام : فالقضاء لا يكون من النظام العام الا في المواد الجنائية ، اما في المواد المدنية فانه مقرر لصلاحة الافراد فلا يجوز للمحاكم ان تحكم به من طرقاً نفسها بل لا بد من طلبه صراحة ، ويجوز لعن هو في مصلحته القاضي عنه وهذا سواه بالنسبة للقضاضي المكتسب او المستقطع (٢) .

(١) محمد كامل مرسي باشاج ، شرح القانون المدني .

(٢) لا يجوز للمحكمة ان ت قضي بالقضاضي من تقاضي نفسها بل يجب ان يكون ذلك بما على طلب المدين او بناه على طلب دائنيه او اي شخص له مصلحة فيه ولو لم يتسن به المدين . ويجب ان يصرخ الشخص في اية حالة كانت عليها الدعوى ولو امام المحكمة الاستئنافية (انظر العادة ٣٨٤ من القانون المدني السوري) .

- بـ - الاشغال على مدة غير المذكورة في القانون : لا يجوز العاول من التقادم قبل ثبوت الحق فيه كما لا يجوز الاشغال على ان يتم التقادم في مدة تختلف عن المدة التي عينها القانون (١) .
- جـ - سرمان التقادم لمصلحة كل شخص : من بين القواعد المشتركة بين نصيبي التقادم ان التقادم يسرى عادة لفائدة كل انسان - سواه اكان ذا اهليّة ام لا . فيسرى لمصلحة القصر وغيرهم . ولا يسرى ضدّهم بصفة قطعية . ومن الجائز سرمانه لمصلحة ضد الاشخاص الاصحاء .
- دـ - انقطاع العقادم وقوته : وقف المدة هو ان يعرض امر - يحصل دون استمرارها بحسبها ، بهدف ان انقطاع المدة يؤدي الى فقدان المدة السابقة واعتبارها كأن لم تكن ، والفرق بين انقطاع المدة ووقفها هو انه يترتب على الانقطاع ضياع المدة الفائتة ويد المدة من جديد بينما يترتب على الوقف تعلق المدة السابقة حتى روال سبب الوقف بحيث اذا رال هذا السبب يعود سرمان المدة وضياف المدة السابقة الى المدة اللاحقة .
- هـ - حساب المدة : ان طريقة حساب المدة واحدة بالنسبة الى العقادم المكتسب والعقادم المسقط ، وتحسب المدة بالايات لا بالساعات ، لامّا يتعذر تعين السافة التي يهدأ فيها العقادم . والايام تحسب كامنة ولا تحسب اجراؤها اليوم ولذلك لا يحسب اليه يوم - الذي يهدأ فيه المدة . اما اليوم الاخير فيحسب كلّه كما تدخل ضمن حساب المدة الامامية الرسمية .
- وقد اشترط قانونا - جريا مع بقية القوانين - صفات معيّنة توفرها في العقادم المكتسب وهي : ١ - الهدوء ، ٢ - العلامة ، ٣ - الاستمرار ، ٤ - نية التملك .
- ١ - الهدوء : تعتبر الحالة غير هادئة فيما اذا بدأبت بالاكراه .

= على العقادم المكتسب فيها يتعلّق بحساب المدة ووقف العقادم وانقطاعه والتوكّبه امام القضايا والاعتار عليه والاغلاق على تعديل المدة وذلك بالقدر الذي لا تعارض فيه هذه القواعد مع طبيعة العقادم - المكتسب (انظر المادة ٩٢٢ من القانون المدني السوري) .

(١) راجع المادة ٣٨٥ ف ١ من القانون المدني السوري .

واما دام الکراء موجوباً فلا تعتبر هادئه (كما لو افتهن ب شخص ارضاً من آخر بالقوه كلما حاول استردادها استعمل القوه) ولكن اذا رالت القوه اصبحت الحمارة هادئه (كما لو استعمل شخص القوه للدخول فسي حيارة الشيء ثم ترك القوه فانه يصح له التطا بالقادم هذ روأ العيب ان " الکراء ")

والکراء عيب نسبي وليس مطلقاً فلا يمكن ان يحتاج به الا الشخص الذي وقع عليه الکراء فإذا طلب شخص استرداد عقار وادعى الحائز انه املكه بالقادم ولم يكن المسار الشخص الذي استعمل ضده الکراء هل كان شخصاً آخر ادعى انه مالك فليس للمسار ان يدفع القادر عيب الکراء لأن الحمارة بالنسبة اليه كانت هادئه) (١)

ـ العبرة : يشرط ان تكون الحمارة علنية اما اذا حصل في الخفاء (كمن حضر في ارض الغير ليلاً من غير ان يتموك الخبر اخيراً) فالماء لا ترى السبب الطكيه بالقادم ولا بد من ان تظهر الحمارة باصال خارجه ، او هي بافعال حائرة للصفات الكافيه لاملا من براد العنكبوت ضده بالقادم بكيفية لا رب فيها ، وان الحائز انساً يدير المقام كمالك له ، فإذا لم يظهر هذا الصد جلياً من الواقع التي يمسك بها الحائز فان الحمارة تكون غير كافية لاملاك بالقادم ولو كانت الحمارة عند بدئها خبيه ثم زال هذا العيب واصبحت ظاهرة علنية فانه يمكن الاستدلال بالقادم من وقت زوال العيب ولا يهم اذا كان الخفاء مقصوداً او ماجنا (fortuit) فكل حمارة خبيه مما كان تصد الحائز لا تتعين آثارها القانونية ، والخفاء عيب نسبي لا يصح الا من كان الخفاء بالنسبة اليه وهي الجديه بالذكر ان خباء العيب بالنسبة للعقارات نادر ، الوضع لانه يصعب الاستمار عند سكن منزل او زراعه او ارض) (٢)

(١) انظر محمد كامل مرسي باشا ، شرح الحقوق العدلية ٠٠٠٠ نقلاً من دی هلسنگنده ٨٤

(٢) فـ من المرجع السابق

٣ - الاستئثار : يمكن وضع اليد مستمراً إذا حصل بغير انقطاع ؛ وهذا لا يعني أن يكون واضع اليد دائم الاتصال بالشيء أو أن يقوم باعمال انتفاضة متواتلة بخلاف انقطاعه ؛ هل يعني أن يباشر بالظلام أعمال الانفاس التي يكون الشيء قابلاً لهسا والشيء يديها المعنى بأمره ؟ أى يجب أن يكون الاستئثار مجدداً على حسب العادة ؟ وقد تكون الحيازة مستمرة ولو أن الماخير لم يباشر إلا أعمال انتفاض في فترات ، متباينة ؛ فطبعية الشيء وما هو مخصوص له هي التي تعين كيفية الاستعمال ؛ وتبقى الحيازة مستمرة ولو عاقدتها موقتاً مانع طبيعي أو قسوة قاهرة ؟

وإذا ما ثبت قيام الحيازة في وقت سابق معين وكانت قائمته - حالاً ؛ فإن ذلك يكون قرينة على استئثارها في المدة ما بين الزمنين ما لم تقدم الدليل (١) .

٤ - نبأة التسلك : يعني على واضع اليد أن يستعمل على العقارات كانت صاحبه ... فواضع اليد العرضي كالمستأجر لا يمكنه حط العقار أو الحق العقاري بالتقادم .

ولا شك بأن السند الصحيح justetitre وحسن النية أمران لهما أهميتها في هذا الفصل ؛ حيث تعرض لهم القانون بلقب أحكماته مسراً ؛ لهذا يعني علينا أن نخرج بأيجار الموارد منها في بحث التقادم :

فالسد الصحيح : شرط لا يتحقق بدلوه التقادم الكسب الشخصي ؛ وليس القصد منه الكتابة التي هي التصرف القانوني الذي يتحقق به حور العائز العقاري ؛ هل يقصد به العمل القانوني الذي هو سبب - الحيازة أو أساسها ... كالبيع ؛ والمقايضة ؛ والبهبة ؛ والارث ؛ والوصيـه . ولا يعتبر سبباً صحيحاً - عقد الاجارة أو عقد الوديعة أو العارة أو رهن الحيازة - لأنها ليست ماقسمة الملكية . فالغواص - بالسد الصحيح في موضوع التقادم هو العمل القانوني الذي يكون قابلاً بطبعته ؛ لأن يقبل الملكية بصرف النظر عن حق الشخص الذي أجسو انتقال الملكية ومن غير مراعاة هذا الشخص .

وقد عرفت محكمة النقض والإبرام المحرمة (السد الصحيح) ...

الموارد يمكن أن يكون السند صحيحاً هو أن يكون بطبعته ؛ فاقلا للحط كما لو أتبه صدر من مالك أهل التصرف ...

(١) راجع المادة ٩٢٠ من القانون المدني السوري .

و يتشرط حتى يكون المست صحيحاً ، إن لا يكمن شيئاً بهطلان مطلق . وإن يكمن حقيقها لا ظنها . وإن يكمنون بهاها لا ملتها على شرط واقف .

واما حسن النية : فهو اعتقاد المصرف له وقت الصرف ان من ظقى الحق منه هو الطالك الحقيقة للعين التي تقلها اليه او ابيه صاحب الحق الذي انقل اليه . فحسن النية يقترب على الجمل بالحقائق التي قد تكون للغير على الشيء محل الهمزة بقصد التقادم و على اعتقاد واضح اليه الواقع بأنه حصل فعل الشيء واضح ملكاً له . وقد عرف القانون المصري الجديد حسن النية بقوله " بعد حسن النية من يحبور الحق وهو يجعل ابيه يعتقد على حق الغير الا - اذا كان هذا الجهل ناشئاً عن خطأ جسيم " .

واذا كان صوري العقار يعلم ان العقار ليس كمسكنه طكا للمائه فائيه لا يكمن حسن النية الا بالنسبة الى الجمرة الذي كان يعلم - ابيه سليمان من نقل اليه العقار . ومن رأى الشرح ان افتراض حسن النية يجب حصره في الحالات التي يستند فيها حسن النية التي فلسطين في الواقع (١) . فاذَا كان الحائز بحق بفلسط في القانون فعلمه اثبات . وجسدوه هذا الغلط لأن حسن النية في الغالب مسألة تتعلق بالواقع ، وعلى المصرف ان يثبت فلسطين في القانون .

وقد اوضحت الاحكام القانونية المعمول بها في سوريا ان تسجيل العقار باسم واضح اليه يكمن في احدى الحالات الثلاثة التالية :

- ١ - اذا ابرز مستدات او وثائق تعطى حق التسجيل (٢) .
- ٢ - اذا شهد لها صاحب الحق الصريح منه فيستد لوز ويشتم ، وذلك في حال عدم وجود الوثائق والمستدات .
- ٣ - اذا حضور في العقار الملك بصورة دائمة وسلبية مدة خمس سنوات غير مقطعة اما بنفسه او بواسطته اصله او شخص ثالث منه وكان لديه سند صحيح وكان حسن النية مدة او خمسة عشر عاماً اذا لم يكن

(١) نفس المرجع السابق .

(٢) الوثائق - الاحكام وقوف السجلات والمحاكم والوقفيات الشرعية . - الاسناد الرسمية .

المستدات - كافة القوالات الخطية والشفوية التي جرى التعامل في المنطقة على اعتبارها .

لديه سند صحيح او كان لديه هل هذا المثل وكتبه لم يكتن حسن النية .
اما اذا كان العقار اميرها فيجب ان تستصرع الحجارة عشر سنوات سواه كان لدى -
واضفع اليد ستد ام لا .

واذا تحقق ان الحجارة لم تستصرع الصدمة المطلوبة قاتلوا فلواطبع
اليد ان يسجل العقار على اسمه اذا قبل تأديبته بدل العجل وفي
حال رفضه دفع بدل العجل العقار باسم (اسلام الدولة) .
ومن الجدير لفت النظر الى ان نفرا من المواطنين استغلوا
أحكام القسّار رقم ١٨٦ وتكلموا من الاستهلاك مثل مساحات واسعة هنـ -
الارضي بدون ترخيص من الدولة كما انه من الجدير لفت النظر
الى ان قسما كثيرا آخر من اراضي الدولة كان خارجا عن صلاحية
ادارة اسلام الدولة وهو القسم الكاليسن شرقى خط الباردة بموجب
أحكام الفصل الثالث من القرار ١٣٢ لـ مـرـ والصادر في ٤ حزيران ١٩٤٠
والقرارات المعدلة له بهذا القرار ١٤١ لـ مـرـ الصادر بتاريخ ٩٤١/٦/٢٣
لذلك سار المشرع لسد الثغرات التي اوجدتها الشريعـ السابقة
نظيرا لمقاييس اسس العدالة الاجتماعية ؛ ولمخالفتها لواقعـها -
الاجتماعي الذي يأبـي ان يسوده مبدأ الاقطاع خوفـا من استثارـ قلة من
الافراد امكانـيات الفالـبية من الفلاحـين والسكنـان ؛ فـاهـيـ عن المـباـريـ .
الاقتصادـيةـ العاجـمةـ من ذلك الـصـرفـاتـ الفـردـيةـ التي تستـغلـ جـلـ اـمـكـانـياتـ
الـبـلـادـ لمـلـحـتمـاـ الخـاصـةـ وـطـسوـقـ عـسـقيـةـ يـسـودـهاـ الجـهـلـ الكـبـيرـ .
وـصـمةـ اـشـخـاصـ قـلـةـ كانواـ يـشـغـلـونـ مـسـاحـاتـ وـاسـعـةـ من اـرـاضـيـ
الـدـولـةـ غـيرـ المسـجـلـةـ هـذـهـ آـمـاـ مـخـتـفـيـةـ ؛ حيثـ اـخـذـواـ يـدـعـسـونـ حـقـ التـصرفـ
عـلـيـهـ ؛ فـيـ حـينـ يـقـيـسـ كـثـيرـ منـ الـفـلاحـينـ السـورـيـنـ مـكـتـفـيـ الـإـيمـانـ عنـ
الـحـلـ لـعـدـمـ وجـودـ اـرـاضـ بـحـورـهـمـ لـذـلـكـ اـدـرـكـ المـشـرـعـ السـورـيـ خـلالـ السـنـينـ
الـقـرـيبـةـ هـذـهـ الـظـاهـرـةـ الـمـؤـلـمـةـ الـمـخـالـفـةـ لـطـبـيـعـتـاـ الـاجـتـمـاعـيـةـ ؛ وـلـوـضـعـهاـ
الـاـقـصـادـيـ ؛ فـاصـدرـ شـرـيفـاـ اـصـلاحـهاـ وـذـلـكـ بـتـارـيخـ ١٩٥٢ـ /ـ ١٠ـ /ـ ٢٩ـ .
بـمـرـسـومـ شـرـيعـيـ ذـيـ الرـقـمـ ١٣٥ـ ضـفـهـ اـحـكـامـ هـامـسـةـ اـهـمـاـ .
مـدـمـ اـمـتـهـنـ وـضـعـ الـيدـ عـلـىـ اـرـاضـيـ الدـوـلـةـ غـيرـ المسـجـلـةـ مـهـمـاـ بـلـفـتـ
مـسـاحـتـهاـ الاـ ضـعـ مـسـاحـةـ حدـهاـ الـاعـلـىـ مـائـةـ هـكـسـارـ لـكـلـ شـخـصـ وـلـكـ فـردـ
مـنـ اـوـلـادـهـ الـذـكـسـورـ وـائـاثـ وـمـنـ اـرـاجـهـ فـيـ حـالـةـ تـعـدـهـنـ .
الـجـدـيرـ هوـ التـعـدـ لـتوـسيـعـ هـذـهـ اـرـاضـيـ عـلـىـ الـمـوـاـطـنـ الـقـسـاوـنـ فـيـ الـحـقـوقـ (١) .

(١) انظر المادة الثانية من المرسوم ١٣٥ الصادر بتاريخ ١٩٥٢ / ١٠ / ٢٩ .

ومن الجدير ذكره ان المشرع استثنى في هذا الصدد الأراضي التي
تم تسجيلها في السجلات العقارية او دفاتر التطبيق باسمه واعني
اليد بموجب قرارات او احكام اكتسبت الدرجة القطعية ، لأن السين عم
شيء الاراضي باسمائهم قد اطلقوا على حقوقهم ، ورثوا
اولئك الاراضي لا يحوزون بهم ما يقضى بهم ، ولا ينبع عن المعاملات
السكنية فلي هذه الاراضي بعدها تسجيلها باسمائهم ما جعلها تتخل
 منهم التي غيرهم وتناولها اليد الكثيرة بالتداول ، بحيث يكون لهم فيها
 مشكل قضائية واجتماعية لا نهاية لها .

وقد امعن المشرع الاراضي العوت لادارة املاك الدولة .
 حيث تضمن لاحكمها ، ولا يترى عليها التقادم مطلقا ولو لم يكن
 مسجلة في السجلات العقارية او في دفاتر التطبيق باسم الدولة ،
 والغاية من هذا التعبير ان المادة الرابعة من القرار ٢٢٥ /
 المؤرخ في ١٩٢٦ / ٥ / ٥ اشترطت خضوع هذه الاراضي لادارة املاك
 الدولة ان يتم ، وعرفتها وتحديدها وتسجيلها باسم املاك الدولة
 في السجلات العقارية او دفاتر التطبيق ، ولما كان صل التحديد
 والتسجيل يحتاج لوقت طويلا فقد كانت الفرضية في المعهد بالافتراض
 الاراضي المعروفة بالمواء ، لذلك افتقد هذا التعبير بشكل يجعل -
 الاراضي العوت خاضعة لادارة املاك الدولة ولا يتقادم عليها الزمن
 ابدا من صدور (المرسوم ١٣٥) ، ولو لم تكن مسجلة في السجلات
 العقارية او دفاتر التطبيق .

ثمرة ثبيرا آخر اوجده المرسوم الآتف الذكر فناده ان -
 بعض الاشخاص حائزيون على اسناد تملك لارض تربة ماحتها الحقيقة
 على المساحة الواردة في تلك السندات اضعافا ضاعفه ، وهم يمسكون -
 بالمساحات الحقيقة دون المساحة المذكورة في السندات بحجية القاعدة
 الثالثة بان العبرة للحدود لذا صنع الشرع بان العبرة هي للمساحات
 الواردة ذكرها في سندات التطبيق لا للمساحات الحقيقة التي شطبها
 الحدود المذكورة في تلك السندات . على ان المساحة التي تزيد
 عن المساحة المذكورة في السند لا تعود كلها للدولة بل يعبر صاحب
 السند بحكم واضح اليه على تلك الريادة وتطبق عليهما تحديده المساحات
 المعنوية لراضي اليه (١) .

(١) لا يعبر وضع اليه السبق لصدور هذا المرسوم الشرعي على

كما أوضح بان الاراضي الرائدة على المعامل انذاك هو عمار
البيس الدولية اعتبارا من تاريخ نشر المرسوم التشريعي - ١٣٥ - ٦
دون رفع اي تعريض كما ترك الخيار لواضع البند او اصحاب السند الذي
تسرد مساحتها الحقيقة على الساحة الدوائية فيه بان يعين الاراضي
التي يريد الحفاظ بها لنفسه ولزوجته وولاده كسي لا يحسر من
حقوق اكتسبها على جهة ما من طك الاراضي التي قد تكون اقلم عليها
بها او حسر فيها آثارا .

واننا نقف عند هذا الحد من البحث في هذا الفصل بعد
ان بحث اهميات الامور المتعلقة بالصرف بطريق وضع البند بالتفاصيل .

* * * * *

= كافة الاراضي غير المسجلة لها فيها في دفاتر العطيل او المسجلات العقارية
مساحتها من الصرف الا ضمن مساحة حداها الاعلى / ٢٠٠ / هكتارا لكل
شخص وكل فرد من ازواجها وولاده . (المادة انتهاية من المرسوم -
التشريعي / ١٣٥ / الصادر بتاريخ ٢٩ / ١٠ / ١٩٥٢) .

باب الرابع

الظلم العقاري الجديد وكيفية نشر الحقوق العقارية

لا يرب في ان القوانين العقارية في جميع الدول وسماها في الدول الحديثة الاخطأة في ركب الخضارة هي العرق الحساس في المجتمع ، ذلك ان هذه القوانين اساس الحياة الاجتماعية والاقتصادية ، وانهى للحياة الاجتماعية الطائفية ما لم يكن لاملاك واحصاءات العمل - قوانين حميمـا . فعلى اساس هذه القوانين يستند المجتمع ، والتوسيع الاقتصادي للبلاد وارهـار الاصـال الرزاعـية والـالية لمـت سـوي نـتيـجة طـبيعـة ، وأثـرـ من آثار الاصـلاح العـقارـي .

ان هذه القوانين هي شهـودـ حق على ظـهـورـ الشـعبـ - الاـجتماعـيـ وـملـىـ هـذـاـ التـطـوـرـ يـترـقـ شـكـلـ الـمـلكـيـةـ منـ جـمـهـةـ وـاسـتـشـارـ الشـروـتـ الـطـبـيعـةـ منـ جـهـةـ ثـانـيـةـ ، لـانـ هـذـهـ القـوـانـينـ تـهـيـ " وـشـجـعـ هـذـاـ التـطـوـرـ بـحـاطـيـتـهاـ حـقـوقـ الـمـلكـيـةـ وـوـتـوـسـعـ السـلـفـيـاتـ الـعـقـيـدةـ ، وـوـتـوـسـعـ الضـرـائبـ بـحـسـنةـ عـادـلـةـ ، وـهـاجـرـاـ التـحـسـنـاتـ العـقـارـيـةـ .

فـطـبـعـيـ انـ تـهـلـ طـرـيقـةـ نـشـرـ الـحـقـوقـ الـعـقـارـيـةـ الـقـدـيـسـةـ (دـفـرـ خـانـهـ) بـطـرـيقـةـ جـدـيـدـةـ تـتـلـاـمـ وـالـتـطـوـرـ الـعـصـرـيـ اـسـاسـاـ السـجـلـ العـقـارـيـ الذـىـ عمـ فيـ مـعـظـمـ الـعـالـمـ الـمـعـدـنـ ، فـهـذـاـ النـظـامـ الـجـدـيـدـ الذـىـ يـغـيـرـ نـشـرـ الـحـقـوقـ الـعـقـارـيـةـ قـدـ اـدـخـلـ السـنـ بـلـادـنـ هـذـاـ هـذـاـ سـاـمـ ١٩٢٦ـ نـظـمـواـ لـمـاـ لـهـ منـ مـرـاـيـاـ وـفـوـائـدـ جـمـسـةـ خـفـتـ عـلـىـ كـيـرـ مـنـ الشـرـفـيـنـ فـيـ الـعـهـدـ الـعـنـعـانـيـ الـلـاهـدـ . فـمـنـ اـبـرـ هـذـهـ الـفـوـائـدـ هـيـ تـوـحـيدـ الـمـلـكـيـةـ الـعـقـارـيـةـ ، بـذـكـرـ مـسـدـراـهـاـ وـسـوـمـهاـ الـشـرـعـيـ بـحـسـنةـ جـلـيـةـ فـيـ قـاـيـلـةـ لـلـشـكـ اوـ الـابـهـامـ ، فـاـهـيـكـ مـنـ الـقـوـسـةـ الـمـطـرـحةـ لـقـيـودـ السـجـلـ المـقـارـيـ وـشـرـ سـاـلـسـرـ الـحـقـوقـ - الـعـقـارـيـةـ مـعـ تـعـدـيـلـاـتـهاـ وـصـنـفـ الـحـقـوقـ الـعـقـارـيـةـ وـتـقـيـقـ جـمـعـ الـعـقـودـ قـبـلـ تـسـجـيلـهاـ .

فالـمـلـكـيـةـ فـيـ النـظـامـ الـجـدـيـدـ تـعـتـبـرـ الـعـوـمـ كـلـيـةـ لـلـاتـاجـ يـجـبـ مـاـلـهـاـ بـسـهـولةـ وـصـانـتـهاـ فـيـ الـاـخـطـارـ وـالـمـخـيـرـ السـتـيـ كـاـتـ تـهـدـدـ هـيـ فـيـ الرـوـنـ الـمـاضـيـ ، فـحـقـوقـ الـمـالـكـ يـجـبـ صـانـتـهاـ وـضـعـهاـ مـنـ الـاعـرـاجـاتـ وـالـادـمـاـتـ الـعـقـمـةـ خـشـيـةـ تـوـقـ حـرـكـةـ الـاـصـالـ الـعـقـلـيـةـ ، وـلـتـكـانـ قـدـسـيـةـ الـتـطـكـ الـفـرـدـيـ فـعـنـدـمـاـ يـكـونـ لـذـوـيـ رـؤـوسـ الـاـمـسـوـالـ نـقـةـ بـقـيـدـ السـجـلـ الـعـقـارـيـ ، وـيـكـثـرـ الـمـالـ وـتـقـلـلـ الـفـائـدـ وـيـرـدـ الـاتـاجـ وـيـسـفـيـدـ الـمـالـ وـالـعـرـاجـ عـلـىـ السـوـاـ .

لقد أضع العقار حسب النظام الجديد بشكل وضمنة ثالثة ؛
لأن حقوق الملكية وجميع الحقوق العينية والغير العينية عليه، من
تأتي من اثناء قيادة على صحفة من صحفات سجل الملكية بصورة
موجزة ؛ واضحة يمكن بواسطتها معرفة متعلقات العقار والحقوق الشرعية
المترتبة عليه .

فالنظام الجديد اذن وجد ليتسع العقار بتعديلاته وضيوراته
والدليل الواضح على ذلك طك الخريطة التي يمن فيها حدود -
ومتعلقات العقارات وبعض الحقوق العينية ؛ (المسحور ٠٠٠ الاشتراك
المسحول) فالخريطة اذن تعتبر جزءاً منا لسجل الملكية لا يهم المرجع
الروحي لمعرفة موقع وحدود وساحة العقار ؛ وقد حل مكان ذلك -
الظروف والقوانين الذي كان سائداً في نظام المفتر خاليه، الذهاب
غريب مظموم في سير المعاملات وسلسلة ثالثة في سرقة الأطلاق
عليها . ورفقاً من كون القبور والمساحات مطردة على اساس العقار
فانه يمكن الأطلاق على ملكية اي شخص دون معرفة اقسام العقارات
العائدة له ؛ وذلك بواسطة مصنف هجائي ممنظم خصيصاً لهذه -
الغاية ؛ ودرج فيه اسم المالك وارقام العقارات العائدة لـه والقيمة
في سجل الملكية والمبهنة على خريطة المساحة .

وجريدة بالذكر بان المستدات التي يتألف منها السجل المقاري
والسيمي تصف العقار ؛ وتبين نوعه الشرمي ؛ وتحدد الحقوق المترتبة
لـه او عليه ؛ مع ذكر التبدلاته والتحولات الطارئة هي :

- ١ - سجل الملكية ؛ وهو سجل كبير فيه لكل عقار صحفة ممهدة خالصة .
- ٢ - السجل اليومي ؛ تقييد فيه جميع العقود والمعاملات العقارية حسب تاريخ ورودها .
- ٣ - خرائط المساحة ؛ تستعمل على مواقع وحدود و المتعلقات وساحة العقارات .
- ٤ - الوراق الشرمي ؛ تتألف من المستدات الشرعية (محاضر التحديد -
والأحكام والاغاثيات التي صدرت عليها قيمته -
سجل الملكية ، وان هذه المعاملات تحفظ
حسب تواريختها ضمن ملف العقار الخاص .)

وان الخريطة التي هي اساس نظام النشر الحديث تتركز
في اشهر الاحياء على الخريطة الفرتوغرافية " الجوية " التي تجعل -

عاصدة لاصحاح تعمير وتحديث العقارات ؛ ولا اصال بعض نقاط تصفييفه
غير مرسومة كبعض العلال والخادق الصغيرة ..

والخططة ترتكز على قياسات هندسية مطمرة بنتيجتها أعمال
اصلها ؛ وتحديث العقارات وهذه القياسات ترتكز بدورها على شبكة
من الاصلالع بواسطة ثلاث ، التي يتألف منها جمها شبكة من
العلامات ؛ تستعمل في المستقبل أساسا لاصحادة الحدود التي
مراكيزها فيها لو تغيرت هذه الحدود بقصد او بغير قصد ؛ كما وان -
هذه العلامات تكون أساسا لاصحال ادارة الساحة .

٦٠٦٠٦٠٦٠٦٠٦٠٦٠٦٠٦

باب الخاتمة

أصول التحسين العقاري

A - أهداف ملبيات التحسين العقاري وأثارها

لا شك بأن طك الماسي والنكبات الخطيرة التي أتت فني ببعضها زمانا طويلا سببت له كارثة كبيرة واعكست آثارها على الملايين فيهم بخسارة قيمية شملت كافة مرافقنا الاجتماعية والاقتصادية ذلك أن مهد - الانقطاع كان يجثم بكلاته على الملايين وبعثت فيها سعره مستمرا بذلك جل امكانيات المواطنين من أبناء الملايين وغير متكرر بصلحته إن الجماعة وستقبل الملايين . فكان ذلك سببا لظهور اركان الطكميات الكبرى التي كانت من أهم الظواهر المميزة لها اصلاحها الاجتماعي والاقتصادي الذي لا يزال جائزا حتى يوما هذا . بهد أن الدولة الحديثة ادركت ذلك المسارى الاجتماعي فأشارت إلى اصلاح الحال بعن الوسائل الآمنة للنبوغ بالمجتمع السى مرحلة تهدف السعادة للفرد ، الرخاء ، الاقتصادي للدولة ، حيث ادركت ان اصلاح البنيان لن يتم إلا على الطكمية الصغيرة وتحطيم أسوار الطكمية الكبرى المنتشرة فسي ارجأ ، وسطعا الاجتماعي ، بعد ان وضح جليا العبر لدى كافة شعوب العالم العدين بان الطكمية الصفرى أصبحت عامل اساسيا فسي رهبة الانقطاع ، وتحسين شرائطه ، لانه كلما اراد دخل الفلاح وتحسنت شرائط معشه كلما استطاع وبالتالي ان يساهم في الحياة القومية ، وذلك في سائر مظاهرها الاجتماعية والسياسية . ولكن ثمة ظاهرة أخرى يجدر بها ذكرها وهي مساوتها الاجتماعية والاقتصادية ، ذلك ان الفسلاج السوري كان حسقا ومن قرب يشك من تجربة اراضيه ذات المساحات الصغيرة ، - والتي من شأنها اعاقة الاستغلال العتيق ، ومحبطة كمية الانتاج الزراعي وتعرضه إلى معارف فردية لا نهاية لها ، فضلا عن - المؤثرات المعمولية التي تحول دونه حضرا كاملا في المجتمع البشري التي يضمرها تحتها . فلا فهو اليوم اذا وجدنا مدمرة المصانع العقارية تدل جل امكانياتها لتوسيع نطاق التعميم الزراعي من تجميل وافرار ، وهي الاصال التي جاءت مصممة لاصحاح الصعيد والتحير والتي هي الهدف الاخير في مجال الاصلاح الزراعي والاستثمار الشامل للثروة العقارية الزراعية ، اذ أنها تؤدي إلى جمع الطكميات

الرا白衣 المجرأة تجزئه مشرطة ومعيقه للاستئثار في قطعة او قطعه اراض ذات مساحات معاسبة . . . كما تعطل جادة الى ازاله الشروع في التسرى الشافة التي انعدم فيها كل اثر للتحسين لكنه ما يكفي واختلافاتهم الصفرة . فاذا هنا نجد المالكين يختص كل واحد بهم بقطعة ارض مستقلة بزمها ويشتملها على اعلم وجيه بصورة تعود عليه وعلي الدولة بالارهان والرخص .

فالفوائد التي يجدها المجتمع من طلبات التحسين العقاري جمة ونظرا لطبيعة الخدمات الاجتماعية الكبرى التي تتضمن بها مصلحة التحسين بمحض رهبة الاتصال وتأمين الحياة المعاشرة للفلاح الكارح الذي وجده في هذه المصلحة التي تشمل بادا اعظم خدمة اجتماعية ما - بحق زفافته وآماله ، حيث ازدادت مساحة اراضيه الرا白衣 نتيجة لجمع (ضم) اجزاء ارضه المبعثرة فيسع بعده شما ، وبطريقة صارقة التي تحسن طريق الاستئثار والرا白衣 وزيادة مصروفاته ودخله بشق الوسائل الآيلة لسعاده واستعداد امثاله .

ونستطيع ان نجمل فيها بطيء بقية الاصناف الاصلاحية التي تشملها مديرية التحسين العقاري في سوريا :

- ١ - اعادة النظر في الطرق الموجدة وابعاد طرق جديدة .
- ٢ - تناصب ووضعية الاراضي الناجمة عن الفصم تسهيلا لاستئثارها .
- ٣ - اعادة النظر في تقنية الري والخوارق ومجاري المياه لتحسين وسائل السقي وتجفيف المستنقعات .
- ٤ - احداث مراكز لقطعان القرية بعد جمع الاراضي المتراكمة المرفقة والاراضي المكتسبة من الاصناف العامة وذلك لتحسين وتربيه المعاشر .
- ٥ - تنسيق البهادر الخ

وقد استجاب الشرع في سوريا لضرورات ومتطلبات حفاظها الاجتماعية مثلاً بـ " حركة الاصلاح العامة " فاصدر ب بتاريخ ١٩٢٦ / ٣ / ١٠ قانون لاصلاحي يهدف الى تقسيم الاراضي الرا白衣 او قطعها قطعات بين اصحاب التصرف واستبدال القطع المفترضة الكثيرة الصدر بقطعة واحدة او أكثر وذلك بمحض تسهيل اصلاح الارض اصلاحاً بطيء في اتجاهها . . . ولكن هذا العمل لم يمكن بغيرها على المسؤولين هل كانت المقدرات جمة والمصائب كبيرة . فبدريبي ان بطيء الشرع موارا الى التهديلات ليس بخصوص التشاريع " الثالثة وذلك طبيعة للظروف وال حاجات

الاجتذابية . . . واستمر الحال كذا هو عليه حتى تاريخ ٢٣ / ٦ / ١٩٤٩
 حيث بدأ بتنفيذ ذلك الشارع الصغير في تسويرات وقوافل ومواسيم -
 شئلاً وضيقاً بذلك التاريخ المرسوم الاصلاحي التقديسي ذي الرقى
 ١٥٣ / ٠٠٠ فبعد السبيل امام القائمين على تنفيذ العمل الذي صدر
 والنشر حتى مثل لقب المطancock السوري ، ويأمل ان تعمم بلا دعا
 في القريب العاجل من وراء هذه العمل الكبير الفشل والخير العميم .
 وما انا بحث تماماً ماهمة هذه الاموال ، والجهد والتخفيف والتخفيض ،
 ونظم الاراضي وتوزيعها ، وانت في الافتراضات ثم يعقل الى بحث ارادة
 الشیوخ .

بعد ان تكلمنا اتفقاً عن القصد من عطيات التحسين العقاري ببحث
 في النطاق الذي شمله هذه العطيات ، والاجراءات القائمة لـ الواجب
 اعتمادها وذلك على ضوء التصريح التشريعية المعمول بها في سوريا .

بـ - العاطق التي شملها عطيات التحسين العقاري :

تشمل عطيات التحسين العقاري الاراضي انشاء وتحسين مجموعات
 الاراضي العائدة لمالكين متعددين على اساس الحصة الثالثة والتي
 تجري قصمتها فيها بهم قسمة مؤقتة بخدمة حبس الاستئجار ، ثم تتم
 القسمة المذكورة في دورات معيضة . . . كما تجري ايضاً في الاراضي
 الصغيرة ، وهي مجموعة الاراضي المجزأة تجزئة هضرطة حيث يكون لكل
 واحد من اصحاب حق الصرف مدد كبير من القطع موصدة في مختلف
 جهات القسمة بشكل يحصل دون استئجار الارضي . . . ولا يهدى مطلقاً
 نطاق هذه الاموال الى السكن وغيرها من مسكنات القسمة ، واماكن
 العبادة ، والمقابر ، والبساتين والحدائق ، ولا يماكن المستمرة استئجاراً
 صناعياً او مجامعاً ، او اماكن الآثار التدبرية او مطابق الحراج ، او -
 الكروم ، والاراضي المشجرة ما لم يطلب اكثر اهالي القرية ادخالها
 في المشروع ، وكذلك المرعادي والبهار .

وإذا نحن عند افتتاح عطيات التحسين العقاري ، والتحمير في احمدى القرى ،
 ان اراضيها خاضعة لعطيات التحسين العقاري ، فنفهم في ان يصدر
 القرار المتضمن اصلاح وجود الفرع العام (قرار من وزير العدلية
 يعلن فيه اجراً عطيات التحسين العقاري) وذلك قبل تحدد اراضي
 القرية . . . وشرط المشرع في مادته الخامسة من المرسوم ١٣٥ /
 ان ينص القرار على تحديد ما على اساس المقسم ، دون تحديد بالافزار

الجلري بين أصحاب الحقوق ولو كان مسجلًا فسي دوائر التطبيق كما تقتضي
اسناد التطبيق أساساً لتعيين حصة أصحابها من مجموع المساحة التقديرية و
وهيئ المقدارات في أيدي المختصين بها حتى يعلن خاتم عمليات -
التحسين العقاري كما يجور أن توحد هذه مقاييس في عقار واحد إذا كانت مائدة لجميع المالكين في القرية . هذا المقىس العائد لغيره
من المالكين دون الآخرين فيجب أن يعبر عقاراً مثلاً وبحدٍ على حده .
وغير المديرة العامة للصالح العقاري بوضع برنامج سنوي بين
فيه أسماء القرى التي تتفق فيها عمليات التحسين العقاري ، ولكن ثمة
شروط مهنية توفرها لدخول تقرير ما في هذا البرنامج ، كأن تكون
عمليات التمهيد والتحسیر قد تمت فيها ، وفصلت محكمة الاستئناف في
السيارات القضائي العقاري (الاستئناف) بصورة نهائية . وإن تكون -
خرائط المساحة النهائية العائدة لها قد نظمت وصدقـت من قبل مديرية
المساحة ، كما أن صدور قرار النفع العام باجرواً عمليات التحسين
العقاري أمر ضروري متبع للك شروط الألف ذكرها .
ولا بد لنا قبل أن نختتم هذا الفصل من ذكر الأصول التي
تشتمل عمليات التحسين العقاري .

تشتمل عمليات التحسين العقاري على الأحوال الطالية :

- ١ - صنف أراضي القرية حسب طبيعة ترتيبها ووسائل الري وطريقة الفلاحة الصناعية فيها .
- ٢ - تحصين قسم الأرضي المختلفة لاسواح بحسب الصنف وتحمين المساحة التي تمطّي نفس الاتجاه الصافي في كل صنف من الأراضي لتكون أساساً للمبادلة عند توزيع الأرضي .
- ٣ - حساب مجموع المخصص الشائعة لكل شخص أو عائلة وتعيينها العادلة لبنيه . المخصص .
- ٤ - تنظيم مخطط يضم حدود الأرضي الداخلة في كل صنف وتعيين مساحتها وقيمتها المقدرة .
- ٥ - توزيع الأرضي بين أصحاب الحقوق حسب حصة كل منهم على أساس القيمة المقدرة لمخطط الأصناف .
- ٦ - تعديل الطرق غير المعبدة ومجاري المياه والساحات والمبانى وفقاً لمشروع التوزيع الجديد .
- ٧ - الفا، القبور القدمة للمقارات التي عليها التشييع وتصبح القطع المحددة باسم أصحابها وفقاً لنتائج التوزيع الجديد .

٨ - نقل الحقوق العينية وتهوّد الحجر والدعوى العصبة في صحائف -
العقارات التي شطتها عمليات التحسين العقاري التي صالحه المقارنات
التي اعطيت لاصحابها بدلا منها .

ج - الاجراءات العقيدة وهي سير اصول التصنيف والتخصين :

تجري جميع هذه العمليات تحت اشراف قاض عقاري ؛ يعين بمحسوسة خلصة
لهذه النهاية ؛ ويساعدء موظفين ومستخدمون يضمهم العدمو العام للصالح
العقائدي تحت تصرفه .

ويعد الاتي من تلك الاجراءات الاولية تقوم لجنة بتصنيف وتخصين
اراضي القرية الجارية فيها عمليات التحسين العقاري مؤلفة من موظف رفيع
يتدربه رئيس هيئة الرعاية في المحافظة عضوا ؛ ثانياً موظف مخلف من
الدوائر العقارية عضوا وموظفي يتدربه امين السجل العقاري في المحافظة
عضوا والمختار الاول في القرية واثنان من اصحاب الاملاك فيها يعينهما
القاضي العقاري اعضاً فيها .

ثم تقوم هذه اللجنة بالكشف الحسبي على اراضي القرية ؛
وتحدين الاقسام الواجب ادخالها في المشروع ؛ والاتمام المسئولة عنه : كما تعين
حدود مقاسم الاراضي التي سيجري تجدها او لفرازها مستقلة وذلك بالنظر
ل نوع القرية ؛ وطريقة الاستئثار واحراض البرى وتعين ايها وحدة التعادل في مختلف
الصنوف ؛ اي مقدار المساحة الذي يعطى نفس الارتفاع الصافي في كل
صف عند تعادل سائبان الارتفاع وهي العمل ؛ ورأس المال والارض ؛ وتخصى
قيمة اعتبرائية للهكتار الواحد من كل صنف .

ويقسم المهندس العضو المقرر بتنظيم مخطط بين فيه حدود مقاسم
الاراضي واصنافها ؛ واسماً الواقع المعروفة التي دخلت في كل مقسم
وارقام الاصناف لاراضي المخططة الارتفاع ؛ واخسيراً بمدادق اللجنة على كافة
الجدار والخرائط كما توقع القرارات المتخذة بشأنها .

ان مشروع التصنيف والتخصين الذي اعدته اللجنة المختصة تكون
له صفة مؤقتة ؛ يمهّي ان يعلن لمدة خمسة شهور كي يطلع عليه
اصحاب القرية والملكون واصحاب العلاقة ؛ وذلك لإبداء ملاحظاتهم
وعتراضاتهم بشأنه خلال المدة المذكورة ٠٠٠ وكل شخص من اصحاب
الحقوق في اراضي القرية ان يقدم خلال مدة الاعلان ! عرائضاته
بشأن مشروع التصنيف والتخصين ؛ وذلك بشكل استدعيه عوبه الى القاضي
برسم فيه سبب اعتراضه او ملاحظاته ؛ وبعين محل اقامته في القرية
او لدى مقر القاضي العقاري ؛ ويقوم كاتب القاضي فوراً بهدوء الاعتراضات

في السجل الشخص لهذه الغاية مقابل وصا، يعطيه المستهلك مثلاً في تاريخ استلام الاعراض . وبعد بضي سنة الاعلان ينظم القاضي محضرا يعلن فيه انتهاء المدة القانونية حيث يشرع بعد ذلك بدراسة كافة الاعتراضات العقدية و يستطيع عند الحاجة رأى امضاً التجة التي - قامت بأعمال التصديق والتخصيص ويفصل في الاعتراض بقرار قاضي غير قابل لاي طرق من طرق المراجعة . ثم يصادق على جداول التصديق والتخصيص وعلى الخواص العائدة لهذه الاعمال ويأخذ عند ذلك قراراً ينص على اتخاذ الوثائق المذكورة اساساً لوضع مشروع التحسين العقاري ولا يجوز تجربة مشروع التصديق والتخصيص والتصديق على قسم منه دون - الآخر ، بل يعتبر كلاً غير قابل للتجربة .

وبعد ذلك تبلغ سخة عن التسوار الى ادارة السجل العقاري ، والى رئيس العكتب المعانون ، وبعد هذا الاجراء لا يجوز تسجيل اي مساطحة عقارية تتعلق بالبيع او المبادلة او البهبة او المقاسمه او حق بيته في مشروع الاشتراك والتعجميل نهائياً ، ويتم تسجيل العقارات الناتجة فيه باسم اصحابها في السجل العقاري . ثم يعلن القاضي العقاري لجميع الاشخاص الذين تماطروا عقود بيع او باردة ٠٠٠٠ او غير ذلك من العاملات العقارية الخاصة للتسجيل والتي لم يتم تسجيلها في السجل العقاري قبل التصديق على مشروع التصديق والتخصيص ، وكذلك المس الورثة الذين لم يتصرفوا بعد معاملات الانتقال ٠٠٠ بان يقدموا طلباتهم اليه خلال شرين يوماً للبت فيما .

ـ صلاحيات القاضي العقاري :

- لقد مع الشرع للقاضي العقاري الصالحيات التالية حين المعاشرة في مشروع تنفيذ عمليات التحسين العقاري :
- ١ - تصفية معاملات الارث والانتقال التي لم تتسم باتفاقها عمليات التحديد - والتحمير او بعدها ، وذلك حق انتهاء مدة الاعلان ، وبتحقق ذلك ينبع امامه السجل العقاري تحت صفة سجلات المنطقة والوثائق المعمدة لها ، ويقوم القاضي العقاري باجراء التحقيق عن الورثة وهوها ، وتتنظيم ضبط تصريحات المختار والامام او الرئيس الروحي - والعرفاً في هذا الشأن ، ولله ان يطلب ايهما من دائرة الاحوال المدنية صوراً عن قيود المورث والورثة ، وإن يطلب من المرجع الشخص حصر الارث وتعيين اسماء الورثة وحصة كل منهم بحسب نوع المقار .
 - ٢ - تكليف دائرة الاحوال المدنية بتسجيل الورثة المكتوبين اعلاه وقيد الوقوعات

الكتوره استعداد الس التحقيقات التي قدمها جرائمها بوجوب ان يجري درء هذه العاملات في سجلات الاحوال الجنائية دون شهاد بالبراسيم المخصوص عنها في قانون الاحوال الجنائية .

٣ - صديق عقود البيع والبيع والهبة والهداية والقاسم الجاريه بوجوب صكوك صادره او وسمة والباقيه بدون تسجيل .

٤ - تصحيف الخطأ وكمال الواقعه التي ظهرت في السجل العقاري استعداد لمحاضر التحديه والوثائق المتممه .

ويقوم القاضي العقاري حين اجراه هذه المعاملات المتعلقة بصلاحه بتطبيق النصوص المتعلقة بالتحديه والتحرر و يكون حكمه فيها تابعا للاستدلال ، اما المعاملات المتعلقة بالتسجيل فبمصدر قراره فيها بصفته غالبا من امن السجل العقاري ويكون قراره ايضا قابلا للاستدلال ولكن خلال فترة ايمان تاريخ التليين امام محكمة الاستئناف وحيث تصل فيه بغرفة الذاكرة وقت فيه بصورة مستعجلة وقطعية وعلمه اعاده الاضمار مع القرار فور صدوره الس القاضي العقاري ذى العلاقة . وبعد انتهاء هذه الاجراءات ينظم القاضي العقاري دفترا برقم العقارات الخاضعة لعطاءات التحسن العقاري بين فيها اسماء المالكين الحالين وحصة كل واحد منهم وكذلك - حقوق الارثاق والرهون والتأمينات والحجر العدوى في صحيفة كل عقار من هذه العقارات ويسارق على هذا الدفتر الذي يتخذه اساسا لمشروع التحسن العقاري باعتباره صورة طبق الاصل من السجل العقاري العائد للعطاءة ومتضمنا جمع الوثائق الطارئة على العقارات المستبطة حتى تاريخ البدء بمشروع تقسم الاراضي وتوزيعها ، واذا كانت عملية احصاء الحقوق المكتسبة في المياه قد تمت من قبل لجنة قانونية فيطلب جدول احصائيا عن هذه الحقوق كسي يضاف الس الاشاره .

ويعده ان يتم طبعة العمارقة على هذا الدفتر يضم القاضي العقاري الس اشعاره الصحف والتخمين ويرسل هذه الاشعاره مع نسخة عن قراره المتضمن البدء بمشروع التقسيم والتوزيع الى دائرة المساحة وفتشطمسا دائرة التحسن العقاري المركزية وتهدا ببراءة العمارق بملازمة على ضوء قرارات لجنة التصنيف والتخمين والجدول والدفاتر والخرائط المصعدقة من القاضي العقاري وتصبح له بهذه الغاية :: :

٥ - مشروع تعديل شبكة الطرق غير المعبدة ومجاري المياه العامة وغيرها من مقارات الاملاك العامة التي يشتملها مشروع التقسيم العقاري بعد اخذ موافقة حلقة الاشغال العامة في المنطقة .

ب - ومشروع تقييم الارضي وتوزيعها بين اصحاب الاملاك بحسب عددهم ومجموع القيمة المختصة العائدة لما كان يملكه كل منهم في العقارات الخاضعة لهذه العطية .

و تكون لهذا المشروع صفة مؤقتة حتى يعلن وبصادراته على القاضي العقاري بصورة نهائية ، وبعده المشروع وحدة غير قابلة للتجزئة . وإن كافة الحقوق العينية كالرهونات والتأمينات والمحجوز حقوق وحقوق الانفاس المترتبة على العقارات الخاضعة لمشروع التحسين العقاري تتقلّف فسراً الى قيد العقارات التي استبدلت بها . وفي حالة تعدد العقارات المخصصة للملك - تتقلّف الحقوق المترتبة على قسم من عقاراته السابقة الى قسم لا تتقلّف قيمته عن قيم الحصص والمقتضيات الندية المترتبة عليها تلك الحقوق . وتعتبر في هذا التعامل القيمة المختصة بمعرفة لجنة التصنيف والتخطين ، وتحافظ الحقوق على درجتها من حيث الاولية في التسجيل .

٥ - البت في الاعتراضات والاراءات :

وقد ملأ المشروع لكل صاحب حق اعتراض ، وذلك حيثما يرى نفسه مضروراً بسبب لقص طرأ على قيمة الحق الاصلي الذي كان له قبل مشروع التوزيع . أما المراجعات المتعلقة بطلب الاشتراك والمجاورة وما ينالها فلا تعتبر اعتراضات ولا يدخل اصر البت فيها ضمن اخواص القاضي العقاري . وتقسم الاعتراضات الى القاضي العقاري مباشرة وتسجل في الدفتر المخصص لها ، ويعطى المعترضون وصلاً باستلامها ، وبعد انتهاء مدة الاعتراض - ثلاثون يوماً - يذكر القاضي العقاري عدد الاعتراضات المقدمة والرقمان الاول والآخر من الارقام المتسلسلة للاعتراضات المسجلة في الدفتر المذكور . ثم يشتمل تحقيقاً على ان تكمن متعلقة بجوهر الحق وبيت بكل منها افسارها .

ومن الجدير ذكره انه قبل البت بهذه الاعتراضات بصورة نهائية ، يتوجب على القاضي العقاري تكثيف دائرة المساحسة للتحقق فيه ، وامادة النظر في الجداول والحسابات التي هي صلبة المشروع ، وبيان صحة ادعاها المعارض . وفي حالة صحة الاعتراض بيان الاقتراحات التي تساعد على احصال المعترض الى حقه دون الاضمار بحق الغير وبعد ذلك - يدقق القاضي العقاري في الايشارات وتدريج الاجوبه والاقتراحات المقدمة من دائرة المساحسة ثم يصدر قراره بهذا الشأن قطعياً وغير قابل لاي طريق من طرق المراجعة دون حلجة الى تمهيغ او اعلان .

ويبلغ كافة القرارات الصادرة عن القاضي العقاري الى المصلحة الفنية ، وذلك لاجراء التعديلات المقتصدة في الخرائط ، ثم يصادق القاضي العقاري .

على مخططات مشروع التقسيم بعد التعديل . ويرسل هذه الوثائق إلى المصلحة الفنية لتبثت حدود العقارات الجديدة على الأرضي وتقسم محاصرها وفقا للاحكم المتعلقة بتنظيم السجل العقاري ، ثم يسلم كل عقار المعنى صاحبه مخطما ، ويعطى به ذكره تسلیم موقعة من قبل القاضي العقاري والمهندس دون تكليف المالكين بدفع أي رسوم لقاء هذه الضرائب . ثم يصدر القاضي العقاري قرارا يعلن بموجبه اختتام عمليات التحسين العقاري في المنطقة ، ويبلغه إلى المحاكم وأمانة السجل والصرف الزراعي دائرة الأوقاف ودورة أصول الدولة ، وترسل نسخة منه إلى مديرية العامة للصالح العقارية .

و - انتهاًً عمليات التحسين العقاري :

ثم توضع كافة الوثائق العائدة لمشروع التحسين العقاري بعد اتسابها الدرجة القطعية إلى إدارة السجل العقاري لتسجيل العقارات الفاتحة من هذا المشروع باسماً أصحابها ، فإذا قررها التصديق وتتصديق أرقام المقارات التي لم يشطبها المشروع بها ، فعلى البيانات المرسلة إليه من دائرة المساحة ، وإذا ثبتت بعد ختام عمليات التحسين العقاري أن أحد المالكين قد هبأ أرضه للزرع في الموسم القبيل أو وضع فيها سعاداً أو القوى فيها بذاراً لم أصبحت بمتوجهة التوريس من تصيب شخص آخر فيحقق له طالبة هذا الشخص أياً يعمد من الاعتداء والمواد المذكورة وإنما يطبق الأرض في وجهه إلى حين انتهاء الموسم ، وفي حالة عدم الاتفاق : ترفع الدعوى أمام حاكم الصلح حيث يحصل فيها وفقاً لاحكام القوانين العامة ، وبهيفني على القاضي العقاري والمهندس أن ينظما ضبطاً بيانيًّا بهذه هذه الحالة عند تسلیم القطع الجديدة لاصحابها .

وإذا لحقت أراضٍ جديدة بمعطقة عقارية بعد اختتام عمليات التحسين - العقاري فيها ، فيجوز أن تستأنف هذه الاعمال في الأرض المذكورة بغية جعلها متوافقة مع اوضاع الأرضي تلك المنطقة ، حيث يعلن استئناف هذه العمليات بقرار ورار فيها إذا كانت الأرض المذكورة تعود لنغير أصحاب - العقارات المجاورة لها ، فيتحقق للقاضي أن يرجع هذه الأرض بين أصحاب العقارات المجاورة لها لقاء دفعه بدلها الذي تقدره لجنة التصوف والتخصيص ، مما فيها خبير من قبل كل من الفريقين لصاحب العلاقة ، وبمحضر المدخل الذي شهدته اللجنة المذكورة بدلاً منها .

وفي حالة امتناع أحد الفريقين عن انتخاب الخبير يعيده مهندس - القاضي العقاري ، وإنما يستعين بمحاسب العقارات المجاورة عن الشراء وعميل

تأمين الفائد ة العو خاة من طيبة التحسين العقاري فتوجل هذه العطوبة
ريثما يعلن افتتاح الاصال المذكورة في المنطقة التي كانت الارض الطحقة
تابعة لها . . . كما يجب على اصحاب الاملاك التي ينتميها مشروع التحسين
العقاري ان يقدموا اليه العاطلة ، والادوات والمواد اللازمة لاصال التي
يسطربها تفهيد المشروع ، (مثل نفقات طيبة الصدف والتخمين وفتح الطرق
والمجاري والخنادق وقلبي او وضع التخوم على حدود العقارات كل بحسب
قيمة حصصه الشهادة في جدول التخمين) وتحصي العقارات المذكورة بمعرفة
هيئة من المالكين ، وعمراً ، القرية يمهما القاضي لهذه الغاية ، وسلسلي
الحساب في السرة المساحة وتصرف هنا على سند مظنم من قبل رئيس
الفرقة مصدق عليه من رئيس الاصال .

وقد وضع المشرع داهير جرائية من شأنها تأمين حسن سير عمليات التحسين
المطلوب ، وعدم مرحلة اعمالها فكل شخص يعارض ليس اجراءً صفات التحسين
او يطلق عن نفسه بعض الصعوبات يعاقب بغرامة من خمس وعشرين ليرة سورية
الى مائتين وخمسين ليرة سورية . وضاعف العقوبة في حالة الغدرار . وكل
موظف او مستخدم او عامل او خبير او مختار يظهر منه افعال في اعلم
الواجهات المفروضة عليه بمرجع احكام القراءين العزفية يعاقب بجزء المدى
من شهر الى مائة ليرة سورية .

وكل شخص يقدم اعتراض لا اساس له . ولم يدفع مصاريف المحقق -
والكتاب وسائل الاصال التي يمهما هذا الاعتراض . . على ان يحضر
هذه الع蜓ات من قبل القاضي المطلوب بقرار قطعي غير قابل لاي طريق
من طريق المراجعة .

النسبة النشجع في سوريا ونتائجها الاجتماعية

الملكية العقارية الشائعة هي ملكية مشتركة بين عدة اشخاص على عقار ما يكمل فيها كل من الشركاء حصة معلومة التذر في كل جزء من اجراء العقار المشترك دون ان تكون هذه الحصة هريرة عن سواها من الحصص (١) ، كعما ان لفظة شاع تطلق على طريقة تملك خاصة وتحدد معنى الاشتراك وعدم العجل معها - وتشكل هذه الطريقة وسيلة للجمع بين الملكية المتجزئة ، وهي شديدة بالـ (٠٠٠) مير طك الطريقة المتعددة في سوريا قد يمتد طويلاً ساهمت الاسلام على الارجح .

والقصبود بالمشاع في سوريا طك الارضي التي يملك فيها عوم الاهالي القرية اسمها شائعة من مجموع الاسهم المعتبرة اساساً للتوزيع . وكسي يخان لكل مالك ان يتصرف بحصته مثلاً بحاصلاً عليها يتحقق الاهالي فيما ينفهم عادة كل سلة على قسم هذه الارضي كل على قدر اسمه . وهذا يحب المالك قطعة او قطعاً معينة فهستهرها ضمن نطاق محدود ، كما ان هذا التوزيع قابل للتغير ربما بطريقه يحال فيها المالك سوريا قطع اراض مفتوحة تماماً للقطع التي كان يمتلكها من قبل ، اي ان الاهالي كانوا يملكون بصورة دائمة حق الانفصال بحاصلات التقطيع التي يروضونها . اما حق التصرف بالارض فائي يحق على حاله شائعاً فيما ينفهم .

ولا يخفى ما لهذه الطريقة الع قيمة في الاستطرار من صاوي ، اجتماعية واقتصادية ، ويصعب بيان طك الاضرار الجمة الدائمة من هذه الطريقة الع قيمة في الاستغلال ، ولكننا سنكتفي باوضح شيء . منها كي يعن لنا صدى المساوى الخطيرة التي تؤخر الاستثمار الزراعي في البلاد .

فالمالك كان يجد موقعاً ملائماً في السنة القادمة ، لأن صرفه كان موقعاً ملائماً في السنة ، وإن جميع المالكين مرتبطون تجاه هذه القاعدة بعضهم بعض ، فيرون عمل انتهاع الفطروم (٢) المقررة للقرية باسرها ، ولا يندر

(١) راجع الحقوق العينية ج ٢ للدكتور مأمون الكهري .

(٢) وهي الدوائر الزراعية التي ينبعها الفلاحون لاستئجار اراضيهم الزراعية حيث لمجذون الى طريقة تعلمديمة قد يمتد طويلاً الجهة والاساليب الزراعية الحديثة لأن تعطيل الارض مدة من الزمن بدون استئجار بسبب مشاراً جمة .

لأخذهم استغلال حصته حسب رغبته وحاجته وقابلية أرضه واستعدادها لاته
مرتبط بجراه تمام الارتباط كما أن الأرضي المورقة على المالكين مستهلك
١٠% تقريباً من البذار زيادة مما مستهلكه قطعة واحدة كما أن المزارع -
يخسر يومياً مساحة قدرها تقريباً ٥٠٠٠ متر مربعاً في الأرضي المحيطة
بذلك لا يتجاوز انتاجه اليومي ٣٠٠٠ - ٤٠٠٠ متر مربعاً في الأرضي
المتعددة نظراً لضياع وقته بالنقلات من مكان لا يخسره وكذلك عليه الحال
فهي الحصاد فضلاً عن النقلات الكثيرة التي يتكبدها المزارع بسبب هذه النقلات .
و غالباً ما يضطر المزارع لبيع الفطوم وجمع حاصلات أرضه قبل
بلوغها أسوة برفاقه ، وخشية التعمدي على محصولاته في الوقت العفن الذي
ترعرع فيه يده من التصرف . كما يعذر عليه حراثة أرضه حسب الأصول
العمومية طولاً وعرضها (أي " قلمه وقومه - حسب اصطلاح المزارعين ")
ذلك نظراً لقلة عرض القطع ومساحتها الصغيرة . . . فغالباً ما يضطر المالك -
إلى العزوف بقطع الغير بغير الحصول إلى مكنته ، فيخرج من ذلك معارفه
شأنه يستحمل حلها بطرق الغايات نظراً لاضوار التي يتكبدها صاحب
الارض المروقة من عدم انتظام المرات في أرضه والأرضي المجاورة له .
ولا شك بأن اصلاح الأراضي والقيام بهم إرادة الشيوعية والتوفيق
بين صالح كافة المالكين دون اجحاف أو اضمار أمر صعب يتحقق وقساً
طهلاً وجبرداً شاققاً ، وبكتنا أن نعرو سبب هبوط قيمة الأرضي العطوبية بصورة
شائنة إلى الشيوع نفسه ، لانه يحصل دون التصرف المطلق ، فلعلكم تكنون
في كل وقت عرضة للتبدل والتغير حسب التوجه المرتقب والمطلوب عليه ،
وهذا ما يجعل المالك معرضًا من تحسين أراضيه لزيادة الانتاج ، لأن ذلك
يعذرنا في ظل هذا النظام المؤلم الذي يفتقد الفلاح كل إمل في حياته
المعاشية نظراً لفقدان الاستقرار ، الذي يعتبر من أهميات الوسائل التي تساعده
على حسن الانتاج والاستغلال .

فالغاية من تقسم أراضي المشاع وتقسيمها هي إرادة
هذه المقدرات حيث يجب لكل صاحب حق قيمة الأرضي التي يملكها -
شائعاً ، فيعطيه بدلاً منه قطعاً معلومة مع مراعاة الحقوق الكثيرة بخط
الجوار بين أفراد العائلة الواحدة ، أو بين الأشخاص الذين تربطهم مع -
بعضهم صلحية واحدة ، وهذه الطريقة في التقسام من شأنها اقرار
 أصحاب الحقوق على مصادتهم العائلة الواحدة ، وتنمية الروابط الاهلية ،

واحتمالها مكان الجفافات و المشائير المتباينة في عاداتها و اطياصها .
ولا يرب في ان هذا العطسor لا يمس مطابقاً التقاليد والعادات المعجمة
بل يتحقق معهـا و يحافظ على روابط اللغة العالمية التي تتولى لها القوة
في الهمة الاجتماعية .

والواقع انه اذا لزم ثـلث عـلـيـة عـنـيم الشـاعـر بـشـبـحة فـوـشـرـ علىـ -
اـهـافـ الـارـاضـيـ منـ حـيـثـ تـرـكـمـهـاـ الطـبـعـيـ هـ فـيـقـسـيـ انـ يـكـنـ عـلـيـهـاـ
عـلـيـهـاـ عـلـىـ قـوـةـ اـنـتـاجـهـاـ خـاصـيـاـ يـاهـيـكـ منـ نـافـعـ الـيدـ الـعاـاطـةـ وـرـأـسـ الـمـالـ
وـذـلـكـ بـخـلـلـ الـعـوـاـمـ الـجـدـيـدـ الـعـوـلـىـةـ عـنـ عـلـيـةـ الـقـسـمـ هـ ذـلـكـ انـ سـائـرـ
هـذـهـ الـعـوـاـمـ حـاسـمـ الـيدـ الـعاـاطـةـ وـرـأـسـ الـمـالـ عـلـىـ رـيـادـ الـحـاصـلـاتـ الـرـاءـعـةـ .
فـالـغـاـيـةـ اـذـنـ مـنـ قـسـمـ الشـائـيـاتـ هـيـ رـيـادـ سـاحـةـ الـارـاضـيـ الـرـاءـعـةـ هـ
وـتـحـسـنـ وـسـائـلـ الـإـسـتـسـارـ هـ وـالـرـاءـعـةـ هـ وـتـخـيـفـ النـفـقـاتـ هـ وـرـيـادـ الـصـحـوـلـاتـ
وـالـدـخـلـ هـ وـتـحـسـنـ قـيـمـةـ الـارـاضـيـ .

لـفـتـ كـانـ السـكـانـ فـيـ بـلـادـهـ يـعـصـمـونـ بـصـورـةـ صـحـوـةـ السـيـاحـاـ .
أـرـضـ جـدـيـدـ هـ وـذـلـكـ لـتوـسيـعـ نـطـاقـ الـطـكـيـةـ الـمـشـارـكـةـ بـالـعـطـسـ الـأـوـيـادـ صـدرـ
الـعـائـلـاتـ وـأـعـشـائـهاـ هـيـاـ لـتـكـاثـرـ السـكـانـ وـتـضـاعـفـ عـدـدـ الـعـالـلـاتـ وـلـفـرـادـ هـاـ
الـذـكـورـ هـ حـقـ تـصـبـحـ كـافـيـةـ الـارـاضـيـ الشـاعـرـ الـقـالـبـةـ لـلـفـلـاحـ مـسـغـلـةـ هـ
فـنـشـلتـ مـنـ ذـلـكـ ضـرـورةـ تـضـيـقـ سـاحـةـ الـقطـعـ الـمـخـصـصـ لـكـلـ مـائـةـ هـ وـذـلـكـ لـتـأـمـنـ
مـعـيـشـةـ الـمـوـالـيـدـ .ـ فـطـبـعـيـيـ انـ يـسـارـ المـشـرـعـ وـذـلـكـ فـيـ مـرـحلـةـ الـاصـلاحـاتـ
الـعـقـارـيـةـ الـىـ ضـرـورةـ تـحـدـيدـ سـاحـةـ الـحـصـةـ الـمـشـارـكـةـ الـمـخـصـصـةـ لـكـلـ مـائـةـ هـ
وـذـلـكـ طـبـيـةـ لـسـطـرـاتـ الـحـسـنـيـةـ الـقـرـوـيـةـ فـتـجـتـ مـنـ ذـلـكـ طـرـيقـةـ عـلـكـ الشـاعـرـ الـتـيـ
يـرـاهـاـ الـيـومـ .ـ وـاـنـ هـذـهـ طـرـيقـةـ لـجـتـ سـوـيـ توـالـيـ اـهـافـ مـادـاتـ قـدـيمـةـ
لـمـ يـعـرـفـ بـهـاـ الـاتـسـارـ هـ حـقـ اـنـهـمـ لـمـ يـسـلـواـ لـهـاـ قـوـانـيـنـ وـاـنـظـمـةـ خـلـصـةـ .ـ
فـالـمـكـسـولـةـ الـعـمـانـيـةـ حـاـوـلـتـ الـقـضـاـءـ عـلـىـ عـلـكـ طـرـيقـةـ هـ وـذـلـكـ اـشــاءـ صـرـيرـ .ـ
الـارـاضـيـ الـعـامـ (ـ يـوـقـلـمـ)ـ الـذـيـ اـجـسـرـهـ مـذـ نـصـفـ قـسـنـ تـقـرـيـباـ هـ تـكـاتـ عـطـسـيـ
لـمـلاـكـيـ الـارـاضـيـ الشـاعـرـ الـشـترـكـيـنـ سـدـاتـ شـخـصـةـ بـالـقطـعـ الـتـيـ كـانـواـ يـهـصـرـونـ
بـهـ اـشــاءـ ذـلـكـ الصـدـيـدـ .ـ وـرـفـمـاـ عـنـ اـخـارـ هـذـاـ الصـدـيرـ مـاـ رـالتـ الـارـاضـيـ
الـشـاعـرـ تـورـعـ فـيـ كـلـ وـقـتـ عـلـىـ الـعـائـلـاتـ الـكـبـيـرـ حـقـ وـجـدـنـاـ اـنـفـسـنـاـ الـيـومـ .ـ

امـامـ حـالـيـينـ :

اـلـوـلـىـ .ـ وـضـعـيـةـ حـقـوقـيـةـ شـأـتـ مـنـ السـدـاتـ الـمـعـطـسـاـةـ مـنـ قـبـلـ الـحـكـمـةـ الـعـمـانـيـةـ
اـلـعـالـكـيـنـ الـشـترـكـيـنـ هـ وـالـتـيـ لـاـ يـمـكـنـ عـطـقـبـهـاـ عـلـىـ الـارـاضـيـ .ـ
الـطـيـبـيـةـ .ـ وـضـعـيـةـ وـاقـعـيـةـ مـخـفـفـةـ مـنـ اـلـوـلـىـ وـيـاشـئـةـ مـنـ الـمـادـةـ .ـ

فالاصلاح الذي قامت به الحكومة لاصحاح عبارة بحسب خطأ التحديد أنجاري على القطع التي من هذه الفرع والتي كانت أوصافها مذكورة في سندات الطلب أو بدون الاشارة إلى موقعها لاعتبارات فنية شئ . وعلى اثر اقسام التركات هذه تحدد الحصة المشاركة المخصصة لكل عائلة من الاراضي المشاع حتى هذا اليوم ٠٠ ارباد عدد اصحاب الحقوق زيارة يصعب وصفها ، حتى تعمقت جدا قضية عمون ما لهم من حق اثناه تحدده الاملاك واجروا عمليات المساحة ٠٠ وذلك ان اصحاب الحقوق يحتاج اني اجرياً كشفensi ، لتنظيم قائمته بيان اسمائهم والمحصص التي يدفعون بها ، وتنظم هذه القائمة اثناه الكشف العقاري الجاري على القرى الاربع تحددهما ، وترتبط بتحري الكشف العظيم بالقرية . الا انه لم توضع قاعدة عامة بشأن تحري طك الاراضي تجاه الضعفين الاقفي الذكر (الحقوقية والواقعية) . والقضاة العقابيون هم وحدهم الذين يستطيعون تعظيم هذه القائمة نهائيا بعد ما يحصصهم بحقيقة التركات ، لانهما حقوق الورثة المشتركون من جهة والأشخاص الفرها ، الذين عازل لهم اولئك الورثة عن حقوقهم بكمليها او جروا منها من جهة اخرى . وقد اصبح اصحاب الحقوق يشكلون ثلثات كبيرة المتدة ، وباتوا يخوضون الى القبول بعدم تجرئها الداخلية التي تجمع في قلة واحدة الاراضي المشاع صعوبة عدم تجرئها الداخلية التي تجمع في قلة واحدة مدعوا وافقوا من المالكين المشتركون ، الذين تباين ملحوظهم وتباين مقاصدهم ، سهل علينا ادراك الصعوبات الدائنة عن هذه الوضعية والمamente من رفع المستوى المعاشي لل耕耘 السوري .

فلتجب هذه الصعوبات قرار المشرع في بلادنا "هذا بد" حلبة الاصلاح العاملة ، اذاللة الشيء وقسمة الاراضي المشاع بين اصحاب الحقوق قسمة نهائية بعد اجرياً اعمال تحدده وتحري الاراضي المشاع ، وابناء الحصة العائدة لكل من اصحاب الحقوق او لكل قلة لهم من هذه الاراضي ، واذا كانت اذاللة الشيء تؤدي الى ايجاد عدد من القطع وانسحروا جدا كما هو الحال في القوى التي قسمت اراضيها المشاع الى عدد مفاسد ، فالذلة الشيء لا تجبر مقطعة مقطعة بل قرية قرية ، كيما تجعل بقدر الامكان القطع العائدة لكل صاحب حسب او لكل قلة من اصحاب الحقوق في طك العاطق المخطفة ، الا ان لهذه القاعدة شوائب وهو وجوب مفاسد مشاع

Quincy و م ناطق مناع بعمل . ففي هذه الحال تجري عملية قسمة الارضي و مسطمة بجعل القطع على حده من الاراضي التقسيي والاراضي المعدل .

ان الغاية من ارالدة الشيع كما هو معروف اجتماعية و اقتصادية في آن واحد ؛ وبالحقيقة فان علك الارض بالاشراك وقسمتها من حين الى حين امسر مخالف لاحكام القوانين المرعية ؛ ومساف لحرسية ممارسة حق الطئية ، لذلك وضع حد للعارفات الفردية التي تؤدي غالبا الى مشاجرات عنيفة تغير صفو الحياة الاجتماعية ، كما ان طريقة علك الارضي على هذا الوجه يشكل عقبة كأداة في سبيل ترقى الرعاية ، وتعزف الجهد والشخصية المثمرة .

ان عطيات افرار الارضي المشاع لا يمكن اجراؤها الا بعد ايجار علك التحديد والتحصير وفقا للقرار ١٨٦ المؤرخ في ١٥ آذار ١٩٢٦ ، وذلك للتحقق من مواقعها وحدودها ، والحقوق الصرية عليها ، ومساحتها .

ويكتسب عيان الطرائق المختلفة الممكن تطبيقها في ارالدة الشيع بقدر بما الادلة الى ان افرار الارضي المشاع لا يمكن ان تجري بصورة غير متجوزة بين أصحاب الحقوق ، الا اذا كان عدم التجوز الحاصل بين افراء الشعوب من أصحاب الحقوق قد اهل تناهيا من قبل القاضي العقسرى اثنا عشرة .

العدالة او التحصير او قبل عطيات افرار الارضي ، الا انه في هذه اللحظة قبل عظيم مشروع الافرار - سوا جرى هذا الاشوار على اساس العناية العائدة لكل فئة من الملاكين المشتركين او على اساس القيمة - العائدة لكل منهم - وذلك اثنا اثنتين اثنان التخفيضات الجارية على اصحابهم .

يستنتج ما سبق ان افرار الارضي المشاع هجرى على اساس ذات العذرين المشتركين الذين ورثوا ملكهم عن المتصوفين الاولين ، واصنفي بذلك - العذرات العائdas التي شكلت على رمها الارضي المشاع وتأسست الحقوق العصبية عليها ،اما اذا كان أصحاب الحقوق المالكين اراض شاعوا قد قدمو طلبا الى اللجنة بتخصيص قطع شخصية (١) الى البعض منهم فقط ، ففي هذه

(١) قد يقوم احد الشركا في حالة الشيع باحداث بدءا او افراس في قطعة من الارض المشاع ويستغلها بنفسه مدة من الزمن دون اية معارضه من الشركا الآخرين بهذه القطعة اصبحت " شخصية " من المعتذر العازل منها لمقيدة الشركا حين افرار ينظروا للإضرار الجمة التي قد تلحق به .

الحال ينفي للقاضي تصفية الحقوق العائدة لكل منهم من كلمة الارضي اذا لم يكن تلك التصفية قد اجريت من قبل القاضي العقاري .
ان الفاية من هذه القاعدة التي تجعل افسار الارضي المشاع اختيارياً بشكل قطع شخصية هي السلمح للملكون المتركون وخاصة الورثة المشتركون العذميين الى سب واحد ما ان يهوا في حاليمة الشيع فيما بهم وذلك لتأمين حماية اسلام العائلة اولاً لهم للسلمح بين المالكين الشركاً ففي استغلال ملك ما بالبقاء في وضعهم هذه اذا رغوا في ذلك .
وفي سائر الاحوال يعني نوع الافسارات من قبل اللجنة بعد اجرا

حقائق . (١)

ويمكننا حصر عطيات ارالدة الشيع في افسار الارضي المشاع كي يخص الى كل صاحب حق او كتلة من المالكين المشتركون في كل من هذه المطاطق قطعة معاذلة لحصته . . وفي هذه الحال يأخذ كل من اصحاب الحقوق او كل قطة من المالكين المشتركون قطعاً تعادل مقدارها قطعة اراضي التي لها فيها بعض الحقوق ، ولكن هذه الطريقة تجعل للقطعة المحدثة بعد الافسارات .

(١) لكي يعني بشكل واضح ما يفهم من قولنا قطة ملاكين مشتركون ، نذكر ان هذه الفئات تألفت من اصحاب الحقوق الذين جاؤوا بعد المتصوفين الاولين التي تعيت الارضي المشاع على عهدهم وخصصت لهم حقوق منها (هذه الحقوق التي يجري على اساسها اليوم تحديد اصحاب الحقوق) وهذا ما يجعلنا نقف الان تجاه حالتين متواجهتين من عدم التجاوز
ا - الاولى ناشئة عن شكل الارضي المشاع الذي ادى الى عدم التجاوز بين كل المالكين المشتركون المختلفة التي ورث حقوقها عن المتصوفين الاولين الجارى توريث الارضي على عهدهم .

ب - الثانية ناشئة عن التركات والانتقالات التي جرت منذ زمن توزيع الارضي المشاع على المتصوفين الاولين الذين قسم احفادهم وشكلوا الكتل المحسوبة منها آنفـاً ، ويرجح ومن ذلك الى اجيال عديدة هم انضم اليهم شخصاً اخر شيئاً . .

كانوا قد اكتسبوا حقوق البعض منهم .

وإذا كانت مطبات الرائحة الشجاع تقتصر على أفسار الفاطق الصاع بالنسبة للمحسر العائدة إلى كل مسلم أو إلى كل كثيبة من المالكين المشتركون يمكن أن تجري تلك العمليات باعتماد طريقتين مختلفتين :

- ١ - توسيع الأرضي كن منطقة شاع على أصحاب الحقوق أو على نشأت المالكين المشتركون بسبة الرسالة العائدة لهم . ولا يمكن تطبيق هذه الطريقة إلا إذا كانت الأرضي الواقع ضمن المنطقة الشاع من نوع واحد أو من قيمة واحدة . وعند ذلك ليس قيمة لروضه لتخمين الأرضي بل يمكن اجراء التوسيع كما ذكرنا آفيا على أساس المساحة العائدة لكل من أصحاب الحقوق أو من كل المالكين المشتركون (١) .
- ٢ - توسيع الأرضي كل منطقة شاع على أصحاب الحقوق أو على كل المالكين المشتركون بسبة الرسالة العائدة كل منهم . وبذلك الطريقة يجب أن تطبق في حال اختلاف المساح الأرضي الواقع ضمن المنطقة الشاع وأختلاف قيمة المخصص فيه وهي اجراء تحديد الأرضي باسم تعين قيمة كل حصة على حده (بسبة القيمة الكلية على عهده الشخص المتوازية ثم بحسب الخارج بعدد الشخص العائدة لكل من أصحاب الحقوق) . وبعد ذلك يجري توسيع الأرضي على أساس التهبة العائدة لكل محسن أصحاب الحقوق بحسب قيمة الأرضي الذي يحققه وتحصي أصحابها وقيمة التهبة .

وإذا كانت مطبات الرائحة الشجاع يجب أن تتم مع تحويل المخصص المتوازية العائدة لكل من أصحاب الحقوق أو لكل كثيبة من المالكين المشتركون في مخطط المطاق المشاع في القرية يمكن أن يجري اجراءً بهذه العمليات تحديد وتخمين الأرضي المختلفة النوع في كل منطقة وذلك لدورانية القيمة الكلية لهذا الأرضي بقيمة ما يعود لمن من أصحاب الحقوق . وبعد ذلك تجمع القيم المتحققة بما يسمى بكل من أصحاب الحقوق أو بكل من نشأت المالكين المشتركون للتمكن من أن يحصل الجميع في كل كثيبة بمحصلة لا يزيد على مخصص تعادل قيمتها ما يعود لهم بعد حسم التهبة (المخصصة لأشغال طرق تؤدي إلى كل من تلك الشخص إذا اقتضى ذلك) .

(١) يمكن الحصول على هذه المساحة بسبة المساحة مجدهم للأراضي وهي المنطقة على مجموع المخصص المتوازية المختلفة من قبل المالكين المختارين وضرب الناتج بعدد الشخص العائد لكل مسلم أو لكل كثيبة من المالكين المشتركون .

وإذا كانت الأرضي غير صالحة للزراعة - أي إذا كانت غير هشمة - يجب استثناؤها من عمليات إراللة الشيع، ويجري إفرازها بصورة خاصة بين أصحاب الحقوق، حتى لو كانت عملية إراللة الشيع متبرمة بتجهيز القطع العائدة لكل من أصحاب الحقوق في مختلف الفنادق المشاع في القرية، أما إذا كان أصحاب الحقوق على اتفاقه بذلك بعد صدور قرار اللجنة يمكن ان تتعذر تلك الأرضي كرمى لمواشي سكان القرية، وفي هذه الحال تدخل في عداد الأرضي المتربكة المرفقه، وكذلك الأرضي المتأخة لوارد المواشي والتي تعتبر اللجنة تخفيضها لهذه الغاية ضرورياً، فيجب ان تستثنى من عمليات إراللة الشيع والتجهيز لتتجنب احداث حريق ارتفاع وشكلها وبعد اجراء تحقيق من قبل اللجنة، كما انه اثنان، التدقيق في مشروع اثنان، الطريق ينبعي الاهتمام بانشاء طريق مستقيم وواسع بين هذه الموارد وأهمية القرية لتسهيل ورود المسواشي من جهة، ولتجنب اتلافها بعض الاضرار، اثنان، مرورها بجوار القطع العائدة لهذه الطريق من جهة اخرى، وفي كلتا الحالتين المذكورتين يجب ان تستثنى من الأرضي المشاع الواجب إفرازها مساحة الأرضي غير الصالحة للزراعة اللازم الاحفاظ بها كرمى لمواشي ومساحة الأرضي المتأخة لوارد هذه المواشي، وكذلك الحال اذا طلب ملاكوا الأرضي المشاع المشتركون احداث بيكار منها فينبعي استثناؤها، هذه البثار من الأرضي المشاع المشروع بافزارها.

٦٦٦٦٦٦٦٦٦٦٦٦٦٦٦
٦
٦
٦ تمهيد
٦
٦٦٦٦٦٦٦٦٦٦٦٦٦